Q1

№ 57

דוח נת"מ
חציון ראשון
2026

NEWMARK
NATAM

Q2

עסקאות נדל"ן – סקירת המחצית הראשונה של שנת 2026

במחצית הראשונה של שנת 2026, שוק הנדל"ן העסקי בישראל מציג תמונה מורכבת של התאוששות הדרגתית לצד שינויים מבניים עמוקים.

נראה כי מנוע הצמיחה המרכזי של שוק המשרדים עבר מחברות הייטק מסורתיות (SaaS וגיימינג)—שממשיכות לצמצם שטחים ולנקוט בזהירות—אל עבר חברות הדיפנס-טק, הסייבר והתעשיות הביטחוניות. חברות אלו, הדורשות שטחים נרחבים ועבודה רציפה מהמשרד ללא מודל היברידי, תדלקו את הביקושים והביאו לזינוק משמעותי בהיקפי השכירות במרכזי הביקוש. לצד זאת, בעלי הנכסים עדיין מתמודדים עם היצע גבוה של שטחים חדשים שנכנסו לשוק, מה שמותיר את הכוח בעיקרו בידי השוכרים ומייצר שחיקה במחירים בנכסים המשניים מחוץ למעגל הראשון.

בתחום הלוגיסטיקה והתעשייה נרשמת עמידות גבוהה וביקוש קשיח לקרקעות ולאחסנה, בעוד שבתחום המסחר השכונתי ניכרת הצפה עקב דרישות תכנוניות לעירוב שימושים בפרויקטים חדשים.

02
סקירת שוק ↙

03
הקדמה ↙

04
סקר משרדים בתל אביב ↙

06
סקר משרדים בערים סביב תל אביב ↙

08
סקר משרדים בחיפה והצפון ↙

10
סקר משרדים בירושלים ↙

12
סקר משרדים בבאר שבע ↙

14
סקר שוק מבני תעשייה ולוגיסטיקה ↙

17
שוק הנדל"ן המניב ↙

הקדמה

מחלקת המחקר של ניומרק 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.

דוח נת"מ 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 שבו 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

שוק המשרדים במחצית הראשונה של 2026 מתאפיין בפיצול חד: בעוד שמגדלי הפריים האיכותיים במרכזי הביקוש שומרים על תפוסה גבוהה בזכות כניסת חברות דיפנס-טק ותעשיות ביטחוניות, בנכסים המשניים ניכרת חולשה ולחץ לירידת מחירים עקב התארכות תהליכי קבלת ההחלטות בהייטק.

תעשייה / לוגיסטיקה

שוק התעשייה והלוגיסטיקה במחצית הראשונה של 2026 ממשיך להפגין עמידות וביקושים קשיחים, אך חווה שינוי בערוצי הצמיחה: מנוע הצמיחה המרכזי עבר מהמסחר האלקטרוני (E-commerce) אל עבר התעשיות הביטחוניות והתשתיות, ששוכרות מרכזים לוגיסטיים ושטחי אחסון נרחבים. הפיצול הגיאוגרפי מתחדד – במרכז הארץ נרשם מחסור כרוני בקרקעות לצד שכר דירה גבוה ויציב, בעוד שבפריפריה נרשם היצע גדול יותר והאטה מסוימת בקצב ההשכרות. במקביל, שילוב שטחי לוגיסטיקה קלה ואחסנה בתוך פרויקטים של עירוב שימושים באזורי תעשייה עירוניים נתקל בקשיים תפעוליים וברגולציה מורכבת, שמשאירים חלק מהשטחים הללו ללא שוכרים.

NEWMARK ISRAEL

סקר משרדים *CLASS A* בתל אביב

CLASS A

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: **2,152,679 מ"ר**.

סיכום נתוני הסקר

אזור	בניינים בסקר	שטחים בסקר (מ"ר)	שיעור אכלוס חציון שני 2025	שיעור אכלוס חציון ראשון 2026	מחיר למ"ר חציון שני 2025 (₪/מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2026 (₪/מ"ר)	דמי ניהול (₪/מ"ר)	חנייה (₪)
רמת החייל	14	261,856	90.86%	**90.31%**	76.70	**77.07**	20.36	885.70
ציר מ. בגין	16	753,330	98.70%	**98.95%**	146.30	**151.00**	20.80	1196.90
סיטי	5	104,204	94.00%	**93.25%**	130.00	**129.40**	22.10	1100.00
יגאל אלון	6	336,150	98.90%	**99.10%**	136.67	**139.17**	17.67	1100.00
בית המשפט	7	103,680	96.62%	**93.33%**	126.25	**123.35**	22.00	1275.00
יצחק שדה, חסן ערפה	4	194,000	98.66%	**98.70%**	147.50	**143.76**	17.00	1425.00
בורסה	9	399,459	96.70%	**95.73%**	110.00	**119.30**	21.72	1114.00
סה"כ/ממוצע	**61**	**2,152,679**	**95.83%**	**98.89%**	**124.77**	**126.13**	**20.14**	**1156.54**
השינוי ←			**+3.07%**	←	**+1.36%**			

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

ניתוח הנתונים

שוק מגדלי ה-Class A בתל אביב ש שומר על יציבות גבוהה וממשיך לרכז ביקושים משמעותיים. בחציון הנוכחי נרשמה עלייה בשיעור האכלוס הממוצע ל-98.89%, במקביל, דמי השכירות הממוצעים עלו ל-126.13 ₪ למ"ר.

- **ציר בגין:** האזור המבוקש ביותר בעיר עם ממוצע דמי שכירות של 151₪ למ"ר ותפוסה של 98.95%. נגישות הפרויקטים לקו האדום של הרכבת הקלה ולרכבת ישראל, בשילוב מעבר של חברות טכנולוגיה, סייבר ופיננסים למגדלי יוקרה, ממשיכים את עליות המחירים באזור.
- **יגאל אלון ויצחק שדה (חסן ערפה):** מתחם יגאל אלון הגיע לתפוסה של 99.10% תוך עליית מחיר ל-139.17 ₪ למ"ר.
- **מתחם יצחק שדה:** שומר על תפוסה של 98.70%, אם כי נרשמה בו התאמת מחיר קלה כלפי מטה ל-143.75 ₪. שני אזורים אלו נהנים מביקוש קשיח מצד חברות בינלאומיות שמחפשות שטחי ענק.
- **מתחם הבורסה:** האזור נהנה מעלייה במחירי השכירות, הן בשל כניסה של מגדלי משרדים חדשים וכן מגמה של שוכרים המתקשים למצוא שטחים גדולים בתל אביב או בשל מחירי השכירות הגבוהים ומוצאים בבורסה חלופה אטרקטיבית ונגישה.
- **אזור בית המשפט:** מתחם זה רושם ירידה קלה באכלוס מ-96.62% ל-93.30% וירידת מחיר לכ-123.25 ₪ למ"ר.

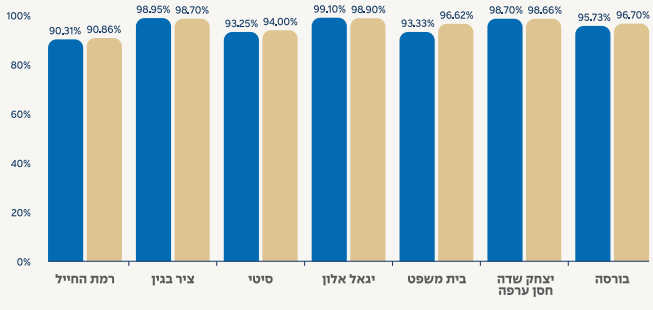
תחזית למחצית השנייה של 2026

להערכתנו, מגדלי ה-Class A בתל אביב ישמרו על מיצובם הגבוה, וייהנו מרמות אכלוס ודמי שכירות גבוהים בזכות ביקוש קשיח מצד הסקטורים הפיננסי, הטכנולוגי והסייבר. עם זאת, בעלי הנכסים ימשיכו להתמודד עם אתגרים הנובעים מזמינותם של שטחי שכירות משנה ומהדרישה הגוברת לחוזים קצרים וגמישים.

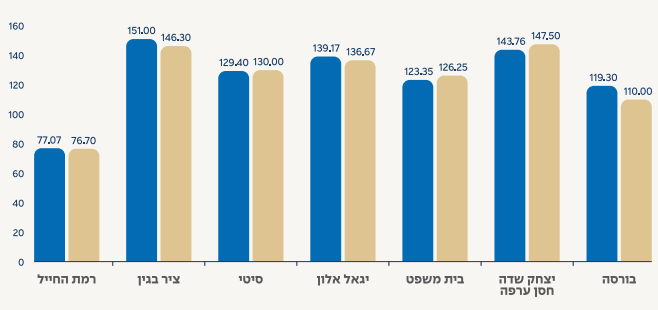
במחצית השנייה של 2026, מגמה זו צפויה להיות מאתגרת במיוחד עם כניסתם לשוק של מגדלי משרדים חדשים באזורי הביקוש מרכזים לאורך מנחם בגין, יגאל אלון והבורסה.
תוספת ההיצע תגביר את התחרות, ותדרוש מהמשכירים ליצירתיות ולספק תנאים מסחריים אגרסיביים כדי לשמור של שעורי האכלוס של הנכסים.

בסקר הנוכחי בוצעו שינויים בבניינים שנסקרו בשל כניסת שטחים ומגדלי משרדים חדשים לשוק, וגם בעקבות פינוי חלק מהשטחים של חברות טכנולוגיה, אשר השפיעו על מחיר השכירות למ"ר ושיעור האכלוס הממוצע.

שיעור אכלוס בבנייני משרדים Class A בתל אביב
השוואה לחציון קודם



דמי שכירות במגדלי משרדים Class A בתל אביב
השוואה לחציון קודם



סקר משרדים *CLASS B* בתל אביב

CLASS B

בסקר זה נבדקו **40** בנייני Class B ב-6 אזורים מרכזיים בתל אביב המהווים מדגם מייצג לכלל אזורי המשרדים הממוקמים במרחב העירוני באזור.
שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: **529,683 מ"ר.**

סיכום נתוני הסקר

אזור	בניינים בסקר	שטחים בסקר (מ"ר)	שיעור אכלוס חציון שני 2025	שיעור אכלוס חציון ראשון 2026	מחיר למ"ר חציון שני 2025 (₪/מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2026 (₪/מ"ר)	דמי ניהול (₪/מ"ר)	חנייה (₪)
רמת החייל	6	65,425	89.30%	**90.06%**	58.80	**58.33**	19.67	800.00
ציר מ. בגין	11	152,246	92.10%	**91.97%**	91.82	**93.60**	20.00	760.00
סיטי	4	56,410	90.30%	**92.96%**	91.25	**88.75**	22.75	1,095.00
יגאל אלון	7	97,073	95.56%	**95.62%**	78.60	**75.80**	18.90	700.00
בית המשפט	3	33,944	89.75%	**93.64%**	118.33	**119.70**	22.00	1,283.33
בורסה	9	124,585	91.00%	**92.54%**	75.60	**77.58**	21.40	862.50
סה"כ/ממוצע	**40**	**529,683**	**87.41%**	**91.37%**	**85.73**	**85.64**	**20.77**	**922.76**
השינוי ←			**+3.96%**	←	**−0.09%**			

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

ניתוח הנתונים

לאחר חציון קודם מאתגר שבו Class B בתל אביב חווה ירידה בתפוסה (87.41%), החציון הראשון של 2026 מציג התאוששות באכלוס ל-91.37%. התאוששות זו מתרחשת תוך שמירה על יציבות מחירים סביב 85.63 ₪ למ"ר.

- המחסור בשטחים פנויים במגדלי ה-Class A, בשילוב רמות המחיר באותם מגדלים, החזירו שוכרים רבים ובפרט חברות שירותים, מקצועות חופשיים וחברות טכנולוגיה בשלבי צמיחה אל בנייני ה- Class B.
- **אזור בית המשפט** הציג עלייה בתפוסה (מ-89.75% ל-93.64%) יחד עם עליית מחיר ל-119.70 ₪.
- גם **בסיטי** (92.96%) ובבורסה (92.54%) נרשמו עליות קלות באכלוס, המשך המגמה של פתרונות פרקטיים במיקומים טובים, גם אם אינם במגדלי החדשים.
- **ציר בגין:** המיקום האסטרטגי על ציר בגין ממשיך את המגמה עם עלייה במחיר (ל-93.60 ₪ למ"ר) ולשמור על תפוסה יציבה וגבוהה של כ-92%.

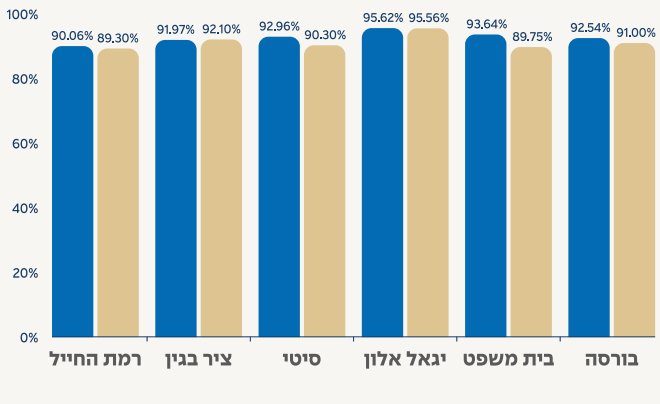
תחזית למחצית השנייה של 2026

להערכתנו, שוק המשרדים Class B בתל אביב צפוי לשמור על יציבות בדמי השכירות ועל רמות אכלוס, ולהוות חלופה כלכלית אטרקטיבית מול מחירי השכירות של Class A .

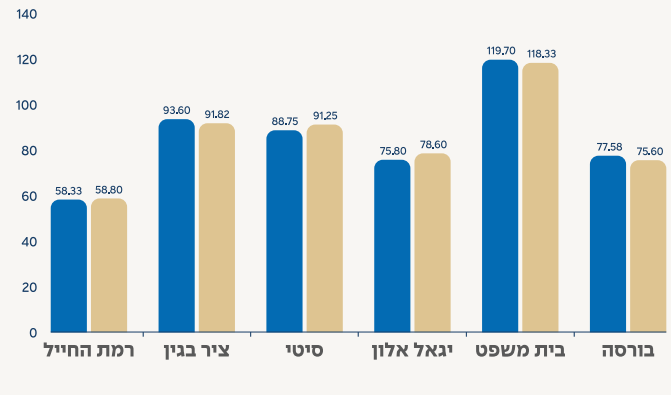
אף על פי כן, לנוכח התחרות הגוברת בשוק, יכולתם של בעלי הנכסים לשמר שעורי אכלוס גבוהים מותנית בגישה אקטיבית. אנו צופים כי ללא המשך מגמת השבחה משמעותיים בנכסים הוותיקים, כגון חידוש השטחים הציבוריים והלובי, שדרוג מערכות הבניין ומתן פתרונות גמישים, יתקשו המשכירים לשמר את המגמה החיובית, ועלולים לחוות ירידה בשיעורי התפוסה או ירידה בדמי השכירות.

בסקר הנוכחי בוצעו שינויים בבניינים שנסקרו בשל כניסת שטחים ומגדלי משרדים חדשים לשוק, וגם בעקבות פינוי חלק מהשטחים של חברות טכנולוגיה, אשר השפיעו על מחיר השכירות למ"ר ושיעור האכלוס הממוצע.

שיעור אכלוס בבנייני משרדים Class B בתל אביב
השוואה לחציון קודם



דמי שכירות במגדלי משרדים Class B בתל אביב
השוואה לחציון קודם



NEWMARK ISRAEL

סקר משרדים *CLASS A* בערים סביב תל אביב

CLASS A

בסקר זה נבדקו **114** מגדלי Class A ב-9 אזורים מרכזיים, עד 30 ק"מ ממרכז תל אביב.
שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: **2,390,520 מ"ר**.

סיכום נתוני הסקר

אזור	בניינים בסקר	שטחים בסקר (מ"ר)	שיעור אכלוס חציון שני 2025	שיעור אכלוס חציון ראשון 2026	מחיר למ"ר חציון שני 2025 (₪/מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2026 (₪/מ"ר)	דמי ניהול (₪/מ"ר)	חנייה (₪)
הרצליה פיתוח	23	337,337	94.40%	**90.57%**	100.75	**96.75**	21.75	670.00
מודיעין וסובב נתב"ג	12	180,670	85.63%	**82.09%**	75.64	**78.22**	18.30	505.00
פתח תקווה	22	533,472	69.55%	**75.32%**	73.68	**72.87**	20.40	562.80
רעננה	10	250,741	74.84%	**82%**	71.80	**72.83**	19.70	535.00
נתניה – פולג	12	154,200	86.02%	**86.44%**	73.388	**73.33**	15.88	403.30
רחובות – נס ציונה	12	154,030	86.30%	**95.23%**	79.17	**72.91**	15.00	483.30
רעננה דרום, כפר סבא – הוד השרון	8	154,956	78%	**77.53%**	77.50	**73.80**	20.00	530.00
ראש העין	6	75,840	85.77%	**92.45%**	56.60	**52.80**	16.40	400.00
בני ברק	9	490,280	90.72%	**93.13%**	69.44	**67.90**	17.06	877.78
סה"כ/ממוצע	**114**	**2,390,520**	**82.10%**	**88.98%**	**73.52**	**73.20**	**18.20**	**555.00**
השינוי	←		**+6.80%**	←		**-0.32%**		

ניתוח הנתונים

שוק ה-Class A בערים סובב תל אביב נמצאת במגמת עלייה בשיעור האכלוס מ-82.10% בחציון הקודם ל-88.98% התאמת המחירי כלפי מטה (מ-74.63 ₪ ל-73.20 ₪ למ"ר בממוצע) עשתה את שלה ומשכה שוכרים המחפשים איכות גבוהה במחירים נמוכים מתל אביב.

- **פתח תקווה:** במגמת עלייה בשיעורי האכלוס ל-75.32% תפוסה. גם בני ברק התחזקה ל-93.13%. יחד עם גמישות מצד בעלי הנכסים שהורידו מעט את דמי השכירות לממוצע של 68 ₪ למ"ר. נראה כי ההשפעה התשתיתית של הקו האדום ברכבת הקלה מתחילה להבשיל.
- **רחובות ונס ציונה:** האזור רושם את עלייה באכלוס (מ-86.30% ל-95.23) בעיקר בשל של צמיחה חדה בתחומי הביטחון, הביוטק והפארמה. חברות אלו מתרחבות באזורי העוגן המסורתיים שלהן, יחד עם ירידה קלה בדמי השכירות (ל-72.90 ₪) שהופכת את האזור לאטרקטיבי אף יותר.
- **הרצליה:** לראשונה מזה מספר שנים, האזור חווה ירידה בתפוסה מ-94.40% ל-90.57% וזאת במקביל לירידת מחירים מרף ה-100 ₪ ל-96.75 ₪. מגמה המשקפת צמצום שטחים מצד חברות הייטק ותיקות ומעבר של חברות צעירות למתחמים זולים ונגישים יותר תחבורתית.

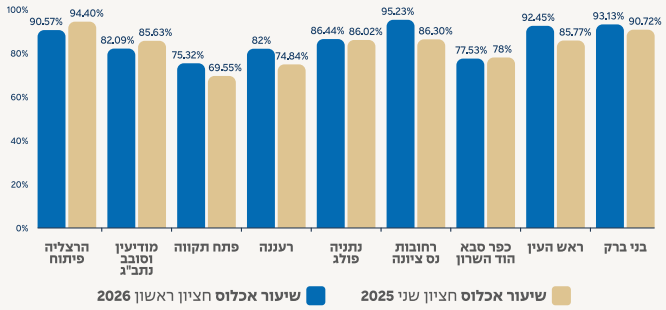
תחזית למחצית השנייה של 2026

אנו צופים שהמגמה החיובית במוקדי התעסוקה סובב תל אביב, הנהנים משדרוג תשתיתי (בני ברק, פתח תקווה) ובפארקי המדע והתעשיות הביטחוניות (רחובות ונס ציונה), צפויה להישמר גם אל תוך המחצית השנייה של שנת 2026.

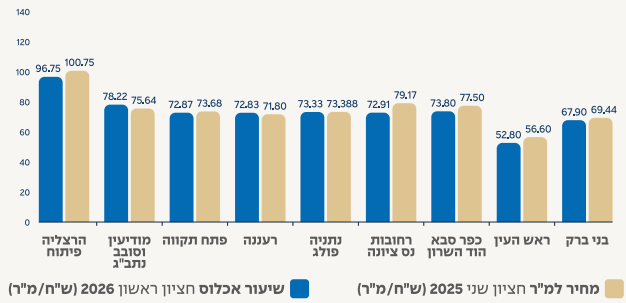
בהרצליה פיתוח, בעלי הנכסים יידרשו להפגין גמישות מסחרית ולהעניק חבילות תמריץ אטרקטיביות וזאת על מנת לבלום את יציאת השוכרים למתחמי תעסוקה חלופיים.

בסקר הנוכחי בוצעו שינויים בבניינים שנסקרו בשל כניסת שטחים ומגדלי משרדים חדשים לשוק, וגם בעקבות פינוי חלק מהשטחים של חברות טכנולוגיה, אשר השפיעו על מחיר השכירות למ"ר ושיעור האכלוס הממוצע.

שיעור אכלוס בבנייני משרדים Class A בערים סביב תל אביב
השוואה לחציון קודם



דמי שכירות במגדלי משרדים Class A בערים סביב תל אביב
השוואה לחציון קודם



NEWMARK ISRAEL

סקר משרדים *CLASS B* בערים סביב תל אביב

CLASS B

בסקר זה נבדקו **64** מגדלי Class B ב-7 אזורים מרכזיים, עד 30 ק"מ ממרכז תל אביב.
שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: **677,350 מ"ר**.

סיכום נתוני הסקר

אזור	בניינים בסקר	שטחים בסקר (מ"ר)	שיעור אכלוס חציון שני 2025	שיעור אכלוס חציון ראשון 2026	מחיר למ"ר חציון שני 2025 (₪/מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2026 (₪/מ"ר)	דמי ניהול (₪/מ"ר)	חנייה (₪)
הרצליה פיתוח	21	181,526	81.50%	**72.58%**	74.50	**73.86**	22.70	661.50
רעננה	8	133,936	84.2%	**74.75%**	62.40	**61.38**	19.00	450.00
נתניה – פולג	7	123,832	93.9%	**89.74%**	60.14	**64.30**	13.64	377.86
רחובות – נס ציונה	17	156,492	98.30%	**93.30%**	62.20	**62.22**	13.50	419.30
כפר סבא, הוד השרון	11	81,564	88.97%	**88.72%**	61.50	**60.00**	17.70	460.00
סה"כ/ממוצע	**64**	**677,350**	**84.6%**	**82.88%**	**63.53**	**64.35**	**17.26**	**500.75**
השינוי ←			**-1.72%**	←	**+0.82%**			

ניתוח הנתונים

שוק Class B בערים סביב תל אביב מושפע מהתאוששות של Class A בשוק זה ושיעור התפוסה הממוצע ירד מ- 84.78% ל-82.88%. כאשר פערי המחירים בין מגדלי A חדשים למבני B ישנים מצטמצמים, שוכרים רבים מנצלים את ההזדמנות להשתדרג.

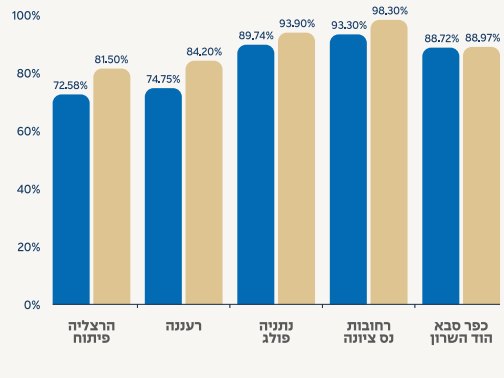
- **הרצליה ורעננה:** בנייני Class B בהרצליה פיתוח מציגים ירידה בשיעור האכלוס מ- 81.50% בחציון הקודם ל-72.58% בלבד. ברעננה עם ירידה מ-84.20% ל-74.75%. הנכסים המיושנים באזורים אלו סובלים מעומסי תנועה והיעדר פתרונות הסעת המונים אפקטיביים בהשוואה למתחמים על קווי הרכבת ומאבדים רלוונטיות עבור חברות רבות.
- **רחובות:** עם ירידה ל- 93.30% תפוסה, במחיר יציב של 62.20 ₪ חברות שירותים, מעבדות ותעשיות נלוות בפארק המדע מהוות את עיקר הביקוש למבנים המותאמים עבורן.

תחזית למחצית השנייה של 2026

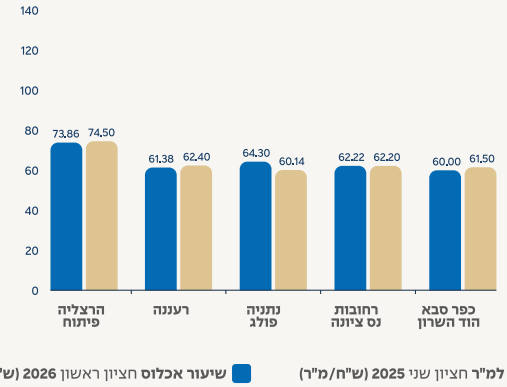
להערכתנו, שוק המשרדים צפוי לשמור על יציבות בדמי השכירות המבוקשים גם במהלך החציון השני של 2026, זאת לצד מגמה מעורבת בשיעורי האכלוס. מתחמי תעסוקה ייעודיים, כגון רחובות ונס ציונה, צפויים לשמור על שיעורי תפוסה יציבים הודות לסביבה עסקית חזקה וייחודית של חברות מדע וטכנולוגיה.
בהרצליה פיתוח וברעננה, שיעורי האכלוס יושפעו מהותית מהתחרות הישירה מצד מגדלי ה- Class A. אנו מעריכים כי ללא ביצוע מהלכי השבחה משמעותיים בנכסים הוותיקים כגון חידוש הלובי, שדרוג מערכות האוויר, והוספת שירותי מעטפת וחללי עבודה משותפים מגמת הירידה בתפוסות באזורים אלו צפויה להימשך.

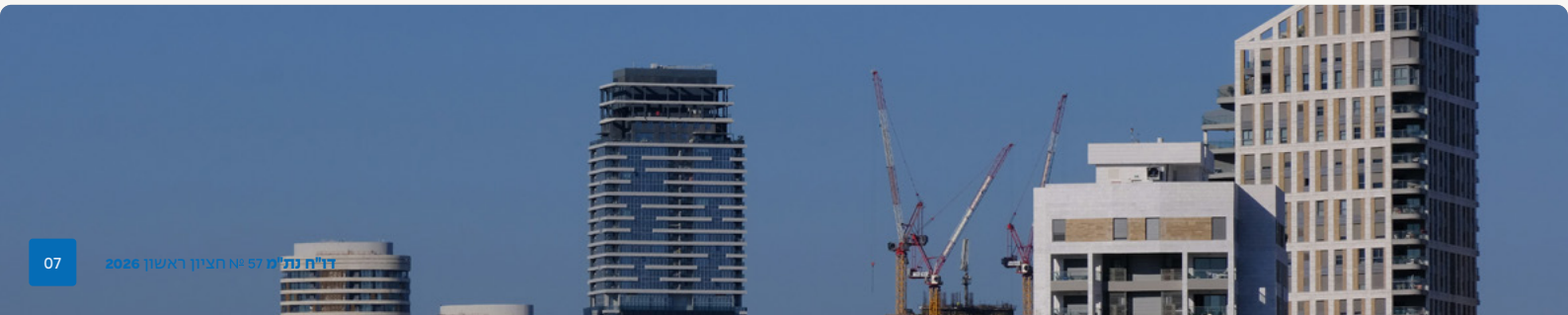
בסקר הנוכחי בוצעו שינויים בבניינים שנסקרו בשל כניסת שטחים ומגדלי משרדים חדשים לשוק, וגם בעקבות פינוי חלק מהשטחים של חברות טכנולוגיה, אשר השפיעו על מחיר השכירות למ"ר ושיעור האכלוס הממוצע.

שיעור אכלוס בבנייני משרדים Class B בערים סביב תל אביב
השוואה לחציון קודם



דמי שכירות במגדלי משרדים Class B בערים סביב תל אביב
השוואה לחציון קודם





NEWMARK ISRAEL

סקר משרדים *CLASS A* בחיפה ובצפון

CLASS A

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 שני 2025	שיעור אכלוס חציון ראשון 2026	מחיר למ"ר חציון שני 2025 (₪/מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2026 (₪/מ"ר)	דמי ניהול (₪/מ"ר)	חנייה (₪)
חיפה	3	38,700	99.33%	98.37%	65.83	64.00	14.67	500.00
יקנעם	5	47,000	92.34%	95.96%	72.00	71.25	14.00	525.00
מת"מ	6	95,970	91.66%	93.04%	100.00	93.40	20.00	750.00
נשר צ'ק פוסט	2	28,500	100.00%	100.00%	90.00	84.30	15.50	516.70
סה"כ/ממוצע	**16**	**210,170**	**94.36%**	**95.60%**	**81.96**	**78.24**	**16.04**	**572.93**
השינוי			**+1.24%**		**-3.72%**			

ניתוח הנתונים

נתוני הסקר מצביעים על כך ששוק המשרדים באזור חיפה והצפון ממשיך להפגין יציבות, עם שיעורי אכלוס גבוהים ברוב אזורי הפעילות. הביקוש מתמקד בעיקר בבנייני Class A, לצד שיפור בביצועי מספר אזורי Class B, כאשר חברות ממשיכות להעדיף נכסים מודרניים, נגישים ובעלי מפרט טכני מתקדם.

לצד העלייה בשיעור האכלוס הממוצע ל כ-95.6%, לעומת כ-94.4% במחצית השנייה של 2025. דמי השכירות הממוצעים ירדו מ-81.96 ₪ למ"ר ל- 78.24 ₪ למ"ר, בעלי נכסים ממשיכים להציע תנאים מסחריים אטרקטיביים במטרה לשמור על רמות אכלוס גבוהות ולהאיץ עסקאות.

חיפה: שיעור האכלוס נותר גבוה במיוחד ועומד על **98.4%**, אולם נרשמה ירידה קלה בדמי השכירות הממוצעים **ל-64 ₪ למ"ר**. המגמה מצביעה על שוק יציב, שבו רמות הביקוש נותרות גבוהות אך יכולת העלאת המחירים מוגבלת.

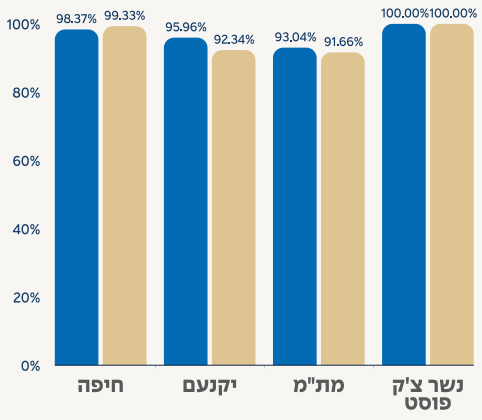
- **יקנעם:** יקנעם ממשיכה להפגין **חוזקה** כאשר שיעור האכלוס עלה **לכ-96%**. דמי השכירות נותרו כמעט ללא שינוי סביב **71 ₪ למ"ר**, מה שמעיד על ביקוש יציב לנכסי Class A באזור.
- **מת"מ:** פארק מת"מ ממשיך להיות אחד ממוקדי התעסוקה המרכזיים באזור. שיעור האכלוס עלה **לכ-93%**, אך במקביל נרשמה ירידה קלה בדמי השכירות הממוצעים **מ-100 ₪ ל-93.4 ₪ למ"ר**.

תחזית למחצית השנייה של 2026

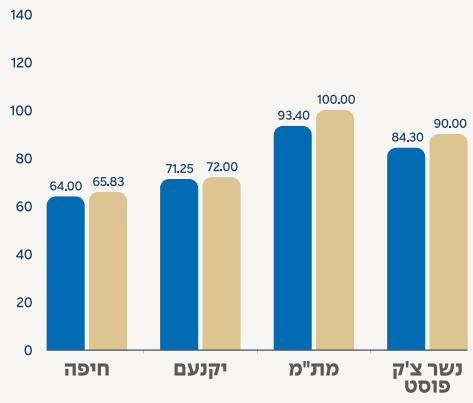
בהתבסס על מגמות השוק והנתונים שנאספו, ההערכה היא כי גם במחצית השנייה של השנה ימשיך שוק המשרדים באזור חיפה והצפון להפגין יציבות לאחר ההתאמות שבוצעו מצד בעלי הנכסים במחצית הראשונה של השנה, ההערכה היא כי השוק יתייצב. ברמות האכלוס והמחירים.

בסקר הנוכחי בוצעו שינויים בבניינים שנסקרו בשל כניסת שטחים ומגדלי משרדים חדשים לשוק, וגם בעקבות פינוי חלק מהשטחים של חברות טכנולוגיה, אשר השפיעו על מחיר השכירות למ"ר ושיעור האכלוס הממוצע.

שיעור אכלוס בבנייני משרדים Class A בחיפה והצפון
השוואה לחציון קודם



דמי שכירות במגדלי משרדים Class A בחיפה והצפון
השוואה לחציון קודם



NEWMARK

סקר משרדים *CLASS B* בחיפה ובצפון

CLASS B

בסקר זה נבדקו **19** מגדלי 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 שני 2025	שיעור אכלוס חציון ראשון 2026	מחיר למ"ר חציון שני 2025 (₪/מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2026 (₪/מ"ר)	דמי ניהול (₪/מ"ר)	חנייה (₪)
חיפה	3	48,740	98.65%	**98.50%**	56.67	**56.70**	17.67	520.00
יקנעם	4	41,500	98.12%	**98.03%**	66.25	**66.25**	14.75	425.00
מת"מ	5	69,852	91.5%	**95.82%**	69.00	**65.00**	20.60	630.00
נשר צ'ק פוסט	7	69,850	96.24%	**97.50%**	58.57	**62.45**	10.29	400.00
סה"כ/ממוצע	**19**	**229,942**	**95.64%**	**94.77%**	**62.62**	**62.60**	**15.83**	**493.75**
השינוי ←			**-0.87%**	←	**+0.02%**			

ניתוח הנתונים

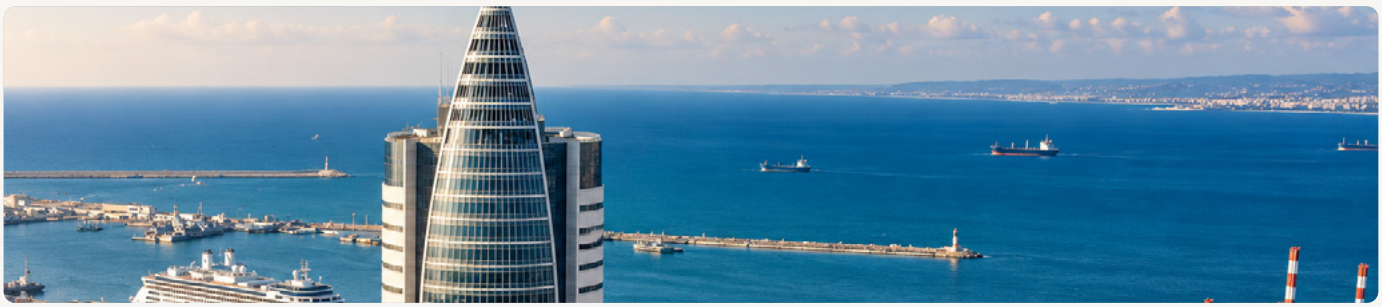
שיעור אכלוס של כ-94.8% ודמי השכירות הממוצעים נותרו כמעט ללא שינוי ועומדים על כ-62.6 ₪ למ"ר, דבר המעיד על שוק מאוזן יחסית.

- **חיפה:** האזור ממשיך להפגין יציבות, עם שיעור אכלוס של 98.5% ודמי שכירות שנותרו כמעט ללא שינוי.
- **יקנעם:** שיעור האכלוס נותר גבוה במיוחד, כ-98%, תוך שמירה על רמת מחירים יציבה של כ-66 ₪ למ"ר.
- **מת"מ:** נרשמה עלייה בשיעור האכלוס לכ- 95.8%, לצד ירידה בדמי השכירות ל- 65 ₪ למ"ר. מגמה זו מצביעה על התאמות מסחריות שביצעו בעלי הנכסים במטרה להגדיל את התפוסה.

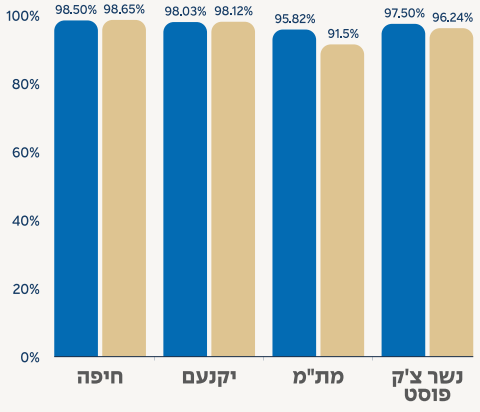
תחזית למחצית השנייה של 2026

בהתבסס על מגמות השוק והנתונים שנאספו, ההערכה היא כי גם במחצית השנייה של השנה ימשיך שוק המשרדים באזור חיפה והצפון להפגין יציבות. ולאחר ההתאמות שבוצעו במחצית הראשונה של השנה על ידי בעלי הנכסים, ההערכה היא כי השוק יתייצב.

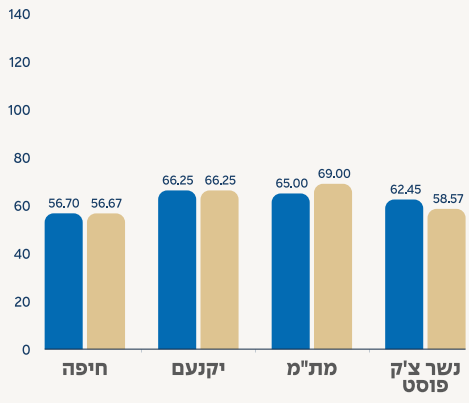
בסקר הנוכחי בוצעו שינויים בבניינים שנסקרו בשל כניסת שטחים ומגדלי משרדים חדשים לשוק, וגם בעקבות פינוי חלק מהשטחים של חברות טכנולוגיה, אשר השפיעו על מחיר השכירות למ"ר ושיעור האכלוס הממוצע.



שיעור אכלוס בבנייני משרדים Class B בחיפה והצפון
השוואה לחציון קודם



דמי שכירות במגדלי משרדים Class B בחיפה והצפון
השוואה לחציון קודם



סקר משרדים *CLASS A* בירושלים

CLASS A

בסקר זה נבדקו **24** מגדלי Class A ב-5 אזורים מרכזיים בירושלים.
שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: **318,212 מ"ר**.

סיכום נתוני הסקר

אזור	בניינים בסקר	שטחים בסקר (מ"ר)	שיעור אכלוס חציון שני 2025	שיעור אכלוס חציון ראשון 2026	מחיר למ"ר חציון שני 2025 (₪/מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2026 (₪/מ"ר)	דמי ניהול (₪/מ"ר)	חנייה (₪)
גבעת שאול	7	108,552	91.50%	**89.68%**	83.30	**83.00**	18.10	750.00
הר חוצבים	5	93,240	84.30%	**63%**	87.60	**86.00**	20.00	760.00
העיר	7	65,850	96.81%	**93.17%**	87.80	**87.00**	20.86	864.30
מלחה	1	19,900	100.00%	**98.75%**	90.00	**90.00**	19.00	450.00
תלפיות	4	23,560	92.78%	**89.40%**	93.75	**93.00**	15.25	516.67
סה"כ/ממוצע	**24**	**318,212**	**93.92%**	**82.54%**	**88.50**	**87.80**	**18.64**	**668.19**
השינוי			**-11.38%**	←	←	**-0.70%**		

ניתוח הנתונים

מגמה כללית: שוק בנייני ה-Class A בירושלים מציג ירידה רוחבית בשיעורי האכלוס בחציון הראשון של 2026, כאשר הממוצע העירוני ירד מ-90.99% ל-82.54%. דמי השכירות, רשמו ירידה מתונה בלבד ל-87.80 ₪ למ"ר.

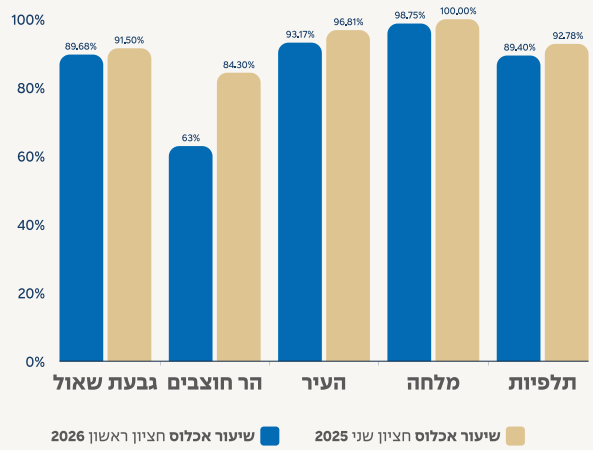
- **הר חוצבים:** בחציון הראשון של שנת 2026 נרשמה ירידה בשיעור האכלוס באזור, מ-84.30% ל-63%. ירידה זו אינה מעידה על עזיבה נרחבת של האיזור, אלא נובעת בעיקרה מתוספת של פרויקטים חדשים לשוק וממעבר פנימי של חברות הייטק בין משרדים שונים בתוך הר חוצבים.
- **גבעת שאול ותלפיות:** שני האזורים רושמים ירידות קלות בשיעורי האכלוס לרמות של כ-89%. בגבעת שאול המחיר ירד קלות ל-83₪, ובתלפיות ל-93 ₪, המשקף עדיין את רמת המחירים הגבוהה ביותר בעיר.
- **מלחה:** האזור ממשיך להוות עוגן יציב. למרות תיקון קל בשיעור התפוסה ל-98.75%, דמי השכירות נותרו יציבים לחלוטין על 90₪ למ"ר.

תחזית למחצית השנייה של 2026

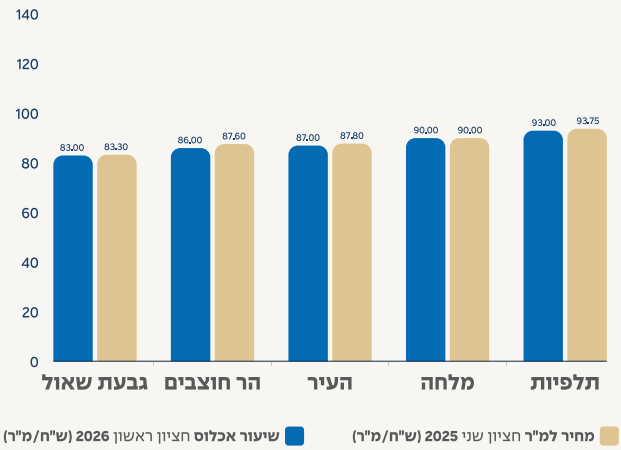
ההאטה בתפוסות, ובפרט השטחים הגדולים שהתפנו בהר חוצבים, צפויים לייצר שוק של שוכרים בחציון השני של 2026. הגמישות המסחרית, בניית חבילות תמריצים והבלטת המפרט הטכני של הנכסים יהיו הכרחיים לשימור שוכרים אסטרטגיים ולספיגת השטחים הפנויים מחדש.

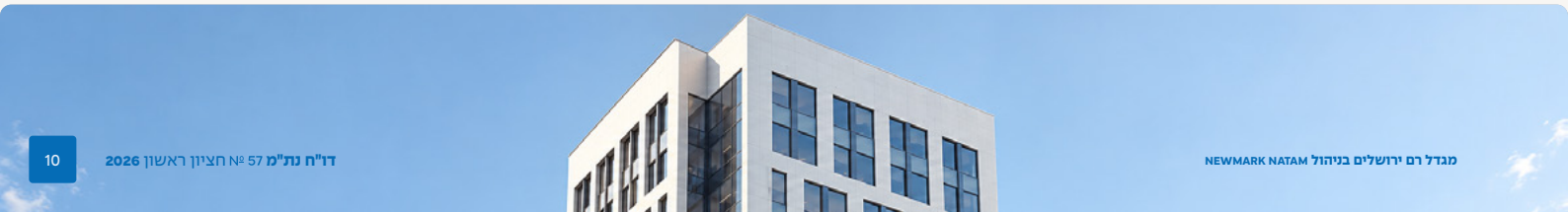
בסקר הנוכחי בוצעו שינויים בבניינים שנסקרו בשל כניסת שטחים ומגדלי משרדים חדשים לשוק, וגם בעקבות פינוי חלק מהשטחים של חברות טכנולוגיה, אשר השפיעו על מחיר השכירות למ"ר ושיעור האכלוס הממוצע.

שיעור אכלוס בבנייני משרדים Class A בירושלים
השוואה לחציון קודם



דמי שכירות במגדלי משרדים Class A בירושלים
השוואה לחציון קודם





סקר משרדים *CLASS B* בירושלים

CLASS B

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 שני 2025	שיעור אכלוס חציון ראשון 2026	מחיר למ"ר חציון שני 2025 (₪/מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2026 (₪/מ"ר)	דמי ניהול (₪/מ"ר)	חנייה (₪)
גבעת שאול	5	86,500	99.65%	**96.65%**	74.00	**74.00**	16.20	700.00
הר חוצבים	8	95,986	99.50%	**99.16%**	72.50	**72.00**	21.00	706.25
העיר	4	34,700	99.03%	**82.20%**	80.00	**80.00**	14.00	700.00
מלחה	4	31,400	99.36%	**87.26%**	75.00	**75.00**	12.00	450.00
תלפיות	11	90,733	97.35%	**94.54%**	75.64	**75.00**	13.18	486.36
סה"כ/ממוצע	**32**	**339,319**	**98.81%**	**94.97%**	**75.43**	**75.20**	**15.28**	**608.52**
השינוי			**-3.84%**		**-0.23%**			

ניתוח הנתונים

מגמה כללית: בדומה ל-Class A, גם שוק ה-Class B בירושלים חווה ירידה בתפוסה, אם כי מתונה יותר. שיעור האכלוס הממוצע עומד על 94.97% (לעומת 98.81% בחציון הקודם). המחירים נותרו כמעט ללא שינוי ועומדים על 75.20 ₪ למ"ר בממוצע.

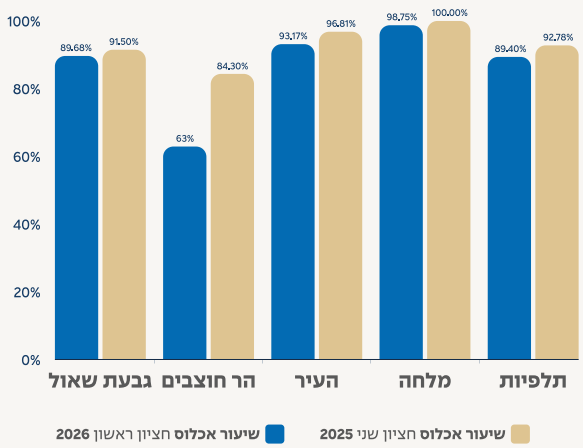
- **הר חוצבים וגבעת שאול:** בניגוד ל-Class A בהר חוצבים, משרדי ה-Class B באזור זה שומרים על תפוסה של 99.16%, עם ירידת מחיר קלה ל-72.00 ₪ למ"ר. גם גבעת שאול שומרת על אכלוס גבוה של 96.65% ויציבות מחירים מלאה (74.00 ₪). מגמה של שוכרים לפתרונות כלכליים באזורים אלו על פני שדרוג למגדלים חדשים.
- **העיר ומלחה:** אזור מרכז העיר רשם את הירידה בתפוסה, מ-99.03% ל-82.20%. במקביל, גם במלחה נרשמה ירידה מ-99.36% ל-87.26%. בשני האזורים בעלי הנכסים שמרו על רמות המחיר (80.00 ₪ ו- 75.00 ₪ בהתאמה) למרות ירידת התפוסה.

תחזית למחצית השנייה של 2026

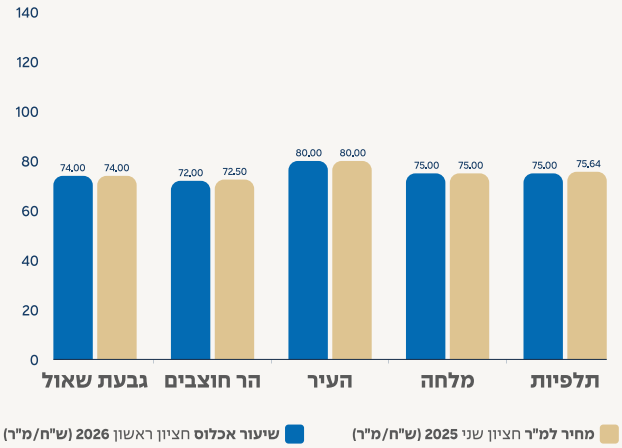
שוק ה-Class B בירושלים צפוי לשמור על מגמת יציבות במחירים ובתפוסות גם בחציון השני של 2026 . היעדר שטחים פנויים משמעותיים בבנייני Class B הקיימים, ימשיך לתמוך ברמות המחירים הנוכחיות וזאת בשל כך שהביקוש למשרדים נגישים כלכלית גובר על הצורך במעבר לסטנדרט בנייה חדש.

בסקר הנוכחי בוצעו שינויים בבניינים שנסקרו בשל כניסת שטחים ומגדלי משרדים חדשים לשוק, וגם בעקבות פינוי חלק מהשטחים של חברות טכנולוגיה, אשר השפיעו על מחיר השכירות למ"ר ושיעור האכלוס הממוצע.

שיעור אכלוס בבנייני משרדים Class B בירושלים
השוואה לחציון קודם



דמי שכירות במגדלי משרדים Class B בירושלים
השוואה לחציון קודם



סקר משרדים *CLASS A* בבאר שבע

CLASS A

בסקר זה נבדקו **20** בניינים באזורים מרכזיים באזור באר שבע והסביבה.
שטחם הכולל של הבניינים שנסקרו: **236,175 מ"ר**.

עקרונות הסקר

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

סיכום נתוני הסקר

אזור	בניינים בסקר	שטחים בסקר (מ"ר)	שיעור אכלוס חציון שני 2025	שיעור אכלוס חציון ראשון 2026	מחיר למ"ר חציון שני 2025 (₪/מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2026 (₪/מ"ר)	דמי ניהול (₪/מ"ר)	חנייה (₪)
פארק גב-ים נגב	4	60,000	99.33%	97.50%	75.00	75.00	19.00	250.00
השינוי ←			**1.83%-**	←	**ללא שינוי**			

אזור	בניינים בסקר	שטחים בסקר (מ"ר)	שיעור אכלוס חציון שני 2025	שיעור אכלוס חציון ראשון 2026	מחיר למ"ר חציון שני 2025 (₪/מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2026 (₪/מ"ר)	דמי ניהול (₪/מ"ר)	חנייה (₪)
פארק הייטק עומר	7	56,700	86.83%	**90.53%**	49.29	**53.20**	12.20	225.00
מרכז העיר	7	109,975	86.60%	**86.42%**	60.71	**63.33**	15.58	284.50
מתחם תעשיות עתירות ידע	2	9,500	94.05%	**100%**	45.00	**45.00**	10.00	250.00
סה"כ/ממוצע	**20**	**236,175**	**87.02%**	**90.27%**	**51.67**	**59.15**	**15.05**	**275.90**
השינוי ←			**3.25%+**	←	**+7.48%**			

ניתוח הנתונים

שוק המשרדים בבאר שבע ממשיך להפגין יציבות יחסית ומציג ביצועים טובים ביחס לערים פריפריאליות אחרות.
פארק גב ים נגב ממשיך להוביל את השוק מבחינת ביקוש ורמות מחירים, בעוד שפארק ההייטק עומר מציג מגמת התחזקות עקבית. בהיעדר היצע משמעותי של שטחי משרדים חדשים במהלך המחצית השנייה של השנה, ההערכה היא כי השוק ימשיך להתאפיין ביציבות, תוך עליות מחירים מתונות באזורים המבוקשים ושמירה על שיעורי אכלוס גבוהים.

- **פארק גב ים נגב:** פארק גב ים ממשיך להיות מוקד הביקוש המרכזי בעיר, עם שיעור אכלוס של כ-98.3%, המהווה למעשה תפוסה מלאה. רמת המחירים נותרה יציבה על 75 ₪ למ"ר, ללא שינוי לעומת התקופה הקודמת
- **פארק ההייטק עומר:** פארק ההייטק עומר מציג מגמת שיפור. שיעור האכלוס עלה לכ-90.5%, לצד עלייה בדמי השכירות הממוצעים לכ-53.25 ₪ למ"ר. נתונים אלו מצביעים על חזרה הדרגתית של ביקושים, בעיקר מצד חברות טכנולוגיה, שירותים מקצועיים ועסקים המחפשים חלופה איכותית בעלויות נמוכות משמעותית מפארק גב ים.
- **מרכז העיר:** מרכז העיר ממשיך להציג יציבות בשיעור האכלוס, העומד על כ-86.4%, תוך עלייה קלה בדמי השכירות לכ-63.33 ₪ למ"ר.
- זאת בשל עסקאות השכרה שנעשו בבניינים חדשים שהחלו אכלוס במרכז העיר, בעוד שנכסים ישנים יותר ממשיכים להתמודד עם תחרות גוברת מצד פארקי התעסוקה.
- **מתחם תעשיות עתירות ידע:** המתחם מציג תפוסה גבוהה ורמות המחירים נותרו יציבות סביב 45 ₪ למ"ר, ללא שינוי משמעותי.

מגמות מרכזיות

- שוק המשרדים בבאר שבע ממשיך להפגין יציבות, למרות האתגרים הכלכליים במשק.שיעור האכלוס הממוצע נותר גבוה יחסית ועומד על כ-90%. ודמי השכירות ממשיכים לעלות באופן מתון, בעיקר באזורים בעלי ביקוש גבוה.
- הפער בין פארק גב ים לבין יתר אזורי התעסוקה נשמר, כאשר גב ים ממשיך ליהנות מפרמיית מחיר משמעותית, וחברות רבות ממשיכות להעדיף בניינים חדשים, נגישים ובעלי מפרט טכני גבוה, בעוד שבניינים ותיקים נדרשים להציע תנאים מסחריים אטרקטיביים יותר.

תחזית למחצית השנייה של 2026

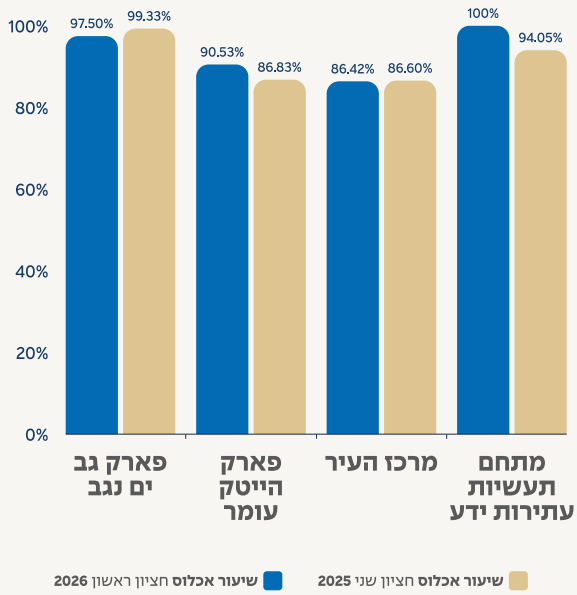
בהתבסס על נתוני המחצית הראשונה ומגמות השוק, ההערכה היא כי שוק המשרדים בבאר שבע ימשיך לשמור על יציבות גם במחצית השנייה של השנה. המשך אי-הוודאות הכלכלית, רמת הריבית והיקף ההשקעות בענף ההייטק עשויים להשפיע על קצב קבלת ההחלטות של שוכרים, בעיקר בעסקאות גדולות. המשך הבנייה באזור זה וכניסתם של פרויקטים חדשים במהלך השנים הקרובות באזורים פארק ההייטק עומר ומרכז העיר, צפויים להשפיע על שיעורי האכלוס ועל דמי השכירות המבוקשים באזורים אלו.

סקר משרדים *CLASS A* בבאר שבע

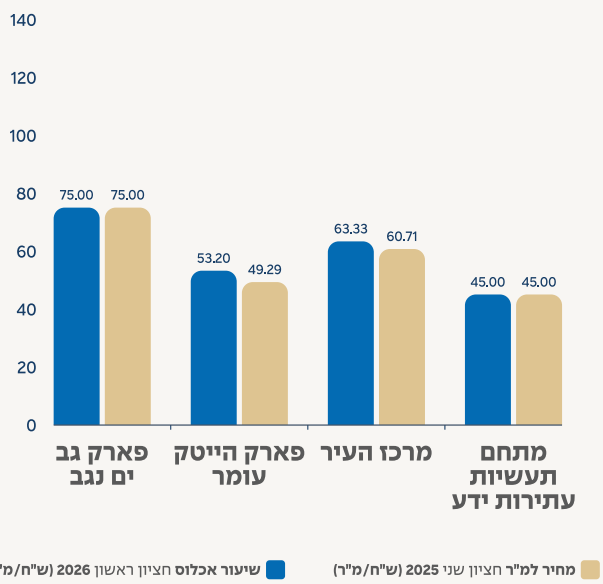
CLASS A

הזורע ב"ש בבעלות NATAM INVEST

שיעור אכלוס בבנייני משרדים Class A בבאר שבע
השוואה לחציון קודם



דמי שכירות במגדלי משרדים Class A בבאר שבע
השוואה לחציון קודם



סקר מחירים מבוקשים ממוצעים לדונם עבור רכישת מגרשים לתעשייה ולוגיסטיקה

	מחיר לדונם חציון שני 2025	**מחיר לדונם** חציון ראשון 2026
אזור המרכז		
פתח תקווה – סגולה	₪8,000,000	**₪8,000,000**
פתח תקווה – קרית אריה	₪9,000,000	**₪9,000,000**
חולון	₪8,500,000	**₪8,500,000**
ראשון לציון	₪8,500,000–8,000,000	**₪8,000,000**
לוד/רמלה	₪6,000,000–5,500,000	**₪6,000,000**
שוהם	₪8,000,000	**₪8,000,000**
אזור השרון		
עמק חפר	₪6,000,000–5,500,000	**₪6,000,000–5,500,000**
נתניה צפון	₪6,000,000–7,000,000	**₪6,000,000–7,000,000**
נתניה דרום	₪6,500,000	**₪6,500,000**
א.ת כפר סבא	₪7,000,000	**₪7,000,000**
כפ"ס 50	₪7,000,000	**₪7,000,000**
אזור הצפון		
מפרץ חיפה	₪5,500,000	**₪5,500,000**
טירת כרמל	₪4,500,000	**₪4,500,000**
צ'ק-פוסט / נשר	₪4,700,000	**₪4,700,000**
מבוא כרמל	₪6,000,000–5,500,000	**₪6,000,000–5,500,000**
אזור השפלה		
מודיעין – מרכז עינב	₪7,000,000–7,500,000	**₪7,000,000**
מודיעין – הפארק הטכנולוגי	₪7,000,000	**₪7,000,000**
באר טוביה	₪5,000,000	**₪5,000,000**
יבנה	₪6,000,000	**₪6,000,000**
אשדוד	₪7,000,000	**₪7,000,000**
כנות – גדרה	₪5,700,000	**₪5,700,000**
אזור הדרום		
קרית גת	₪3,400,000	**₪3,400,000**
באר שבע	₪2,500,000	**₪2,500,000**
אשקלון (דרום)	₪4,500,000	**₪4,500,000**
אשקלון (צפון)	₪5,500,000	**₪5,500,000**
אזור ירושלים		
מישור אדומים	₪2,800,000	**₪3,800,000**
בית שמש	₪4,500,000–3,700,000	**₪4,000,000**

***בחציון זה, נוסף אזור אשקלון צפון.** באזור זה הביקוש והמחירים לדונם/ למ"ר שונים מאשקלון דרום.
אזור אשקלון צפון מתאפיין בעיקר בבתי מלאכה ושילוב של תעשייה ומסחר.

סקר שוק מבני תעשייה ולוגיסטיקה

עקרונות הסקר

דוח 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 חדשים (עד 8 שנים) ו/או מבנים לוגיסטיים מודרניים החל מגובה של 8-9 מטרים ומעלה. ספרינקלרים, מערכות משווי גובה, חצר תפעולית ונגישות לפריקה וטעינה.

		מחיר לדונם חציון שני 2025	**מחיר לדונם** חציון ראשון 2026
אזור המרכז	**פתח תקווה (קרית אריה, סגולה)**	55₪ למ"ר	**55₪ למ"ר**
	רמלה / לוד	55₪ למ"ר	**55₪ למ"ר**
	שוהם	70₪ למ"ר	**65₪ למ"ר**
	חולון	60₪ למ"ר	**60₪ למ"ר**
	ראשון לציון	60₪ למ"ר	**60-55₪ למ"ר**
אזור השרון	**קיסריה**	55₪ למ"ר	**60-58₪ למ"ר**
	עמק חפר	55₪ למ"ר	**55₪ למ"ר**
	כפר סבא	58₪ למ"ר	**58₪ למ"ר**
אזור השפלה	**מודיעין – הפארק הטכנולוגי**	60-55₪ למ"ר	**60₪ למ"ר**
	מודיעין – מרכז עינב	65₪ למ"ר	**65-60₪ למ"ר**
	אשדוד	60₪ למ"ר	**55₪ למ"ר**
	כנות - גדרה	50₪ למ"ר	**55-50₪ למ"ר**
	יבנה	54₪ למ"ר	**50₪ למ"ר**
אזור הדרום	**קרית גת**	50₪ למ"ר	**50₪ למ"ר**
	אשקלון (דרום)	45₪ למ"ר	**45₪ למ"ר**
	אשקלון (צפון)	50₪ למ"ר	**50₪ למ"ר**
	שדרות, נתיבות, אופקים	38-35₪ למ"ר	**38-35₪ למ"ר**
	באר שבע	35₪ למ"ר	**35₪ למ"ר**
אזור ירושלים	**מישור אדומים**	45₪ למ"ר	**55₪ למ"ר**
	עטרות	50₪ למ"ר	**50₪ למ"ר**
	בית שמש, הר טוב, צרעה	50₪ למ"ר	**55-50₪ למ"ר**
אזור הצפון	**חיפה**	50₪ למ"ר	**50₪ למ"ר**
	כרמיאל, בר לב, משגב, תפן	50₪ למ"ר	**50₪ למ"ר**
	מגדל העמק	45₪ למ"ר	**45₪ למ"ר**
	עכו	45₪ למ"ר	**45₪ למ"ר**
	מבוא כרמל	58₪ למ"ר	**58₪ למ"ר**

*** הנתונים מתייחסים למחירי שכירות ממוצעים של קומת הקרקע.**

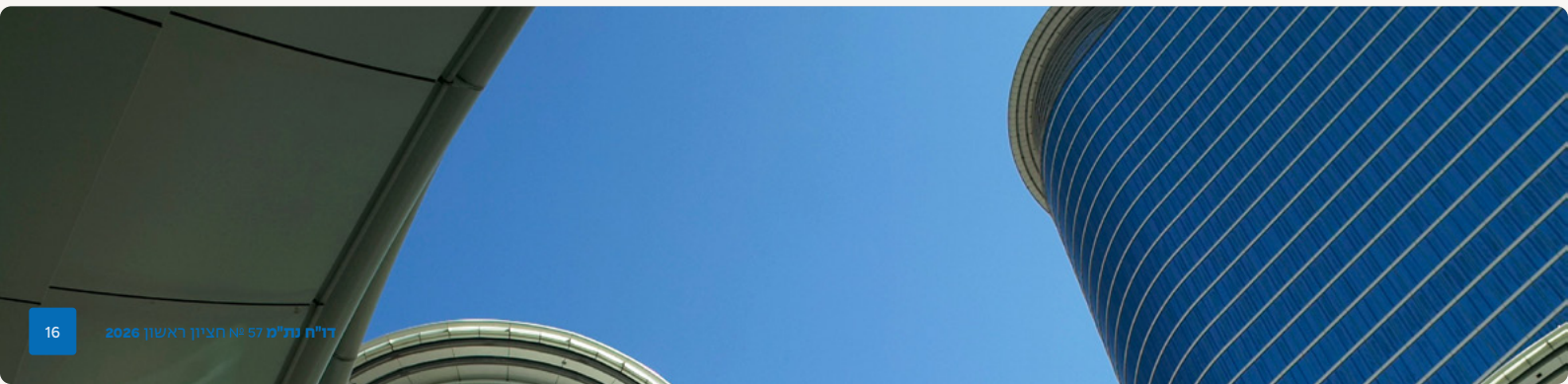
סקר שוק מבני תעשייה ולוגיסטיקה

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 לדונם חציון שני 2025	**מחיר לדונם** חציון ראשון 2026
אזור המרכז	**פתח תקווה (קרית אריה, סגולה)**	50₪ למ"ר	**50₪ למ"ר**
	רמלה / לוד	45₪ למ"ר	**50₪ למ"ר**
	חולון	50₪ למ"ר	**45₪ למ"ר**
	ראשון לציון	55₪ למ"ר	**50₪ למ"ר**
אזור השרון	**קיסריה**	45–50₪ למ"ר	**40₪ למ"ר**
	עמק חפר	50₪ למ"ר	**50₪ למ"ר**
	כפר סבא	50₪ למ"ר	**50₪ למ"ר**
	קדימה	50₪ למ"ר	**45₪ למ"ר**
	נתניה צפון	50₪ למ"ר	**50₪ למ"ר**
	נתניה דרום	55₪ למ"ר	**55₪ למ"ר**
אזור השפלה	**אשדוד**	50₪ למ"ר	**45–50₪ למ"ר**
	כנות – גדרה	45₪ למ"ר	**45₪ למ"ר**
	יבנה	48₪ למ"ר	**45₪ למ"ר**
אזור הדרום	**קרית גת**	40₪ למ"ר	**40₪ למ"ר**
	אשקלון (דרום)	40₪ למ"ר	**40₪ למ"ר**
	אשקלון (צפון)	40–45₪ למ"ר	**40–45₪ למ"ר**
	שדרות, נתיבות, אופקים	30₪ למ"ר	**30₪ למ"ר**
	באר שבע	30₪ למ"ר	**30₪ למ"ר**
אזור ירושלים	**מישור אדומים**	45₪ למ"ר	**55₪ למ"ר**
	עטרות	45₪ למ"ר	**55₪ למ"ר**
	בית שמש, הר טוב, צרעה	45₪ למ"ר	**40–45₪ למ"ר**
אזור הצפון	**חיפה**	45₪ למ"ר	**44₪ למ"ר**
	כרמיאל, בר לב, משגב, תפן	35₪ למ"ר	**40₪ למ"ר**
	מגדל העמק	35₪ למ"ר	**40₪ למ"ר**
	עכו	35₪ למ"ר	**40₪ למ"ר**

* הנתונים מתייחסים למחירי שכירות ממוצעים של קומת הקרקע.



עסקאות נדל"ן סקירת המחצית הראשונה של שנת 2026

מחציתה הראשונה של שנת 2026 התאפיינה במגמות מעורבות בשוק הנדל"ן המניב בישראל: מחד, ניכרו ניצני התאוששות שנתמכו בהורדות ריבית מצטברות של 0.75% על ידי בנק ישראל (לרמה של 3.5%) בהתמתנות האינפלציה ובחיזוק השקל).
מאידך, המתיחות הגיאופוליטית בעקבות מלחמת "שאגת הארי" שנפתחה בפברואר, לצד חוסר הוודאות מול איראן והלחימה הנמשכת בעזה ובחזית הצפונית – החלישה את מומנטום הצמיחה שהחל בשלהי 2025.

תמונה מורכבת זו יצרה שוק של הזדמנויות לצד זהירות: בעוד שבמגזרי התעשייה, הלוגיסטיקה וחוות השרתים (Data Centers) נרשמו ביקושים ערים, ענף המשרדים המשיך לסבול מעודפי היצע ומהאטה בביקושים בעקבות הטלטלה בהייטק והתרחבות השימוש ב-AI.

ניצני התאוששות בצל אי וודאות גיאו-פוליטית

מלחמת "שאגת הארי" שפרצה בפברואר, ואי הוודאות באשר לסיכוי להגיע להסכם בין ארה"ב ואיראן, הצטרפו לדישדוש ברצועת עזה ובלבנון, והכבידו על מגמת ההתאוששות שחווינו מאז חתימת ההסכם באוקטובר 2025 להפסקת הלחימה ולהחזרת החטופים.
מנגד, **התחזקות השקל ביחס למט"ח**, והתמתנות האינפלציה אפשרו לבנק ישראל לבצע במחצית הראשונה של השנה שלש הפחתות ריבית בסך מצטבר של 0.75%, כך שריבית בנק ישראל עומדת כיום על 3.5%.

הפחתת הריבית מקטינה את עלויות האשראי, ותומכת בביקוש להשקעות בכלל, ובהשקעות נדל"ן בפרט, ואכן, בניומרק נת"מ חווינו התעוררות בביקוש לרכישת נכסי נדל"ן, בעיקר בתחום התעשיה, אחסנה ומסחר.
במקביל, נרשם גידול בהיצע של נכסים למכירה בכל מגזרי הנדל"ן.

תחום מרכזי הנתונים, Data Centers, ריכז עניין גדל והולך, ומספר גדל והולך של חברות החליטו להיכנס לתחום, רוב הביקושים בתחום זה הינם למגרשים של 15-100 דונם, בעיקר במרכז הארץ, ובחיפה והקריות.

החסם העיקרי להקמת הפרויקטים בתחום הינו הספק החשמל, ואכן רשות החשמל הודיע לאחרונה על הקפאת של 140 יום טיפול בבקשות לחיבור של מרכזי נתונים לרשת החשמל. נראה שחלק משמעותי מהפרויקטים החדשים לא יוכלו להתבצע בטווח הזמן הקצר, וחלק מהמגרשים שנרכשו לאחרונה עשויים להיות מוצעים למכירה.

המשך הגידול בפעילות הנדלנית תלוי בהתפתחויות חיוביות בחזיתות בלבנון, עזה ואיראן, וכן באפשרות של הרחבת הסכמי אברהם.
בנוסף, הציפיה אצל רוב המשקיעים והיזמים שאנו פוגשים היא שלאחר הבחירות הקרובות בישראל יתאפשר לבצע את הצעדים הדרושים על מנת למצות את פוטנציאל הצמיחה הגלום במשק.

עסקאות נדל"ן סקירת המחצית הראשונה של שנת 2026

תחום התעשיה והלוגיסטיקה
נמשכת המגמה החיובית בביקושים לשכירות ורכישת שטחי אחסנה ותעשיה. הלחימה בעזה ובצפון יצרה ביקושים גבוהים למוצרים בתחומי הביטחון, הרפואה, המזון ותעשיות נלוות. כתוצאה מכך חברות תעשייתיות הפועלות בתחומים אלו מגדילות פעילות וצורכות שטחים גדלים והולכים, ומתדלקות את הביקושים בתחום.
ביקושים גבוהים במיוחד מתמקדים באזור נמל אשדוד, בעוטף עזה, ובקרבה לכביש 6.

מחירי מרכזים לוגיסטיים נמצאים בטווח של 12,000–14,000 ₪ למ"ר בקומת קרקע במבנה חדש במרכז הארץ ובקרבת כבישי האורך הראשיים ובין 5,500–7,500 ₪ למ"ר למבני Class B במיקומים פריפריאליים.
מחירי שטחים לוגיסטיים קטנים (200–400 מ"ר) באזורי ביקוש נמכרים במחירים גבוהים יותר עד לכ-15,000 ₪ למ"ר, אם כי בתקופה האחרונה נוצר עודף היצע של שטחים קטנים לתעשייה ואחסנה, בעיקר באזור ראשון לציון ופתח תקווה.

שוק המשרדים

ירידות מחירים לאור הסטגנציה בענף ההייטק והשפעת ה- AI, במקביל לעודפי היצע ברוב האזורים

במחצית הראשונה של 2026 מהפכת ה- AI התחילה להשפיע באופן ישיר על הביקוש לעובדים, בעיקר בענף ההייטק. חברות טכנולוגיות מובילות (כולל Monday, פייבר, לייטריקס, אמדוקס, Intuit) פיטרו מאות עובדים, אם כי לא ברור אם הפיטורים נובעים רק מהשימוש בבינה מלאכותית, או שה-AI משמש בחלק מהמקרים זרז ממשי לייעול תהליכים, ובמקרים אחרים משמש כהצדקה נוחה לביצוע מהלכי התייעלות ארגונית מתבקשים.
בנוסף, רווחיות חברות הטכנולוגיה נפגעה כתוצאה מהתחזקות דרמטית של השקל אל מתחת לשער של 3 ₪, מכיוון שנשחק המרווח בין הכנסות מט"ח מייצוא לבין עלויות שקליות (בעיקר כח אדם).
גורמים אלו גורמים להאטה בביקוש למשרדים, וזאת במקביל להיצע של משרדים בהיקף של מאות אלפי מ"ר בערי גוש דן, חוץ מתל אביב.

שוק המשרדים בתל אביב
בניגוד למגמה הארצית, תל אביב ממשיכה לבדל את עצמה עם ביקושים קשיחים ותפוסה גבוהה במוקדי הליבה. דמי השכירות הממוצעים במגדלי הClass A בציר בגין אף רשמו עלייה ל151 ₪ למ"ר (לעומת 146 ₪ למ"ר בחציון הקודם) עם זאת, אנו עדים למגמה ברורה של התקצרות משך חיי חוזי השכירות, אשר עומדים כיום על ממוצע של 3 שנים בלבד, בהשוואה לחוזים ארוכי טווח של חמש שנים ויותר שאפיינו את השוק בעבר.

עסקאות נדל"ן סקירת המחצית הראשונה של שנת 2026

הרכבת הקלה
שלוש שנים לאחר פתיחתה, הקו האדום רושם שימוש נרחב עם ממוצע של כ-3 מיליון נוסעים בחודש (מעל 125,000 נוסעים ביום) – גידול של כ-80% בהשוואה לחודש הפתיחה.

לפי נתוני הדוח הנ"ל, במקביל לעלייה זו בשימוש ברכבת, נרשמה עלייה בשיעורי האכלוס של שטחי המסחר והמשרדים לאורך התוואי שלה, בייחוד בפתח תקווה ובבני ברק. ניתן לשער כי השיפור בנגישות התחבורתית והחיבור המהיר לגלעין מטרופולין דן הם מגורמי המפתח לגידול זה בביקושים ובאכלוס באזורים אלו.

במבט לטווח הארוך, מימוש הפוטנציאל המלא של המערכת צפוי להתרחש עם פריסת הקווים הנוספים ברשת. אלו יעצימו את מעטפת התחבורה הציבורית ויסייעו בספיגת היצע השטחים הנוסף הקיים בסמוך לתחנות, כגון במתחם האלף בראשון לציון.

מסחר
תחום המרכזים המסחריים השכונתיים מוסיף להפגין עמידות מרשימה, כאשר נכסים באזורים מבוססים נסחרים לפי תשואות של 6.0%–6.5% – רמה המשקפת דחיסה נאה בהשוואה לשנה שעברה (שאופיינה בתשואות של כ-7%), וזה אף שעלויות המימון נותרות גבוהות ומטפסות מעל לרף ה-6%.

מקור העוצמה של המרכזים השכונתיים טמון במתן מענה נגיש ומהיר למוצרי צריכה ולשירותים בסיסיים, המקנה להם חסינות יחסית הן מפני התרחבות המסחר האלקטרוני (E-Commerce) והן מול התחרות הגוברת מצד הקניונים ומרכזי הקניות הגדולים.

חוות שרתים (Data Centers)
ענף הדאטה סנטר חווה צמיחה מואצת המונעת מהתרחבות השימוש בענן, ב-AI ובביקושים גוברים מצד גורמים ממשלתיים וביטחוניים. הפעילות הערה של השחקניות המובילות – ובהן מגה אור, DS, מד 1 ובינת – מתבטאת בביקוש קשיח לקרקעות בקרבת מרכזי הייטק עם נגישות לחשמל, בעסקאות המתבצעות ברף המחירים העליון של תחום הלוגיסטיקה. מגה אור יוזמת ומקימה חוות שרתים בהיקף כולל של מאות מגה-וואט, וצופה שההכנסות מהתחום יגדלו מכ- 10 מליון ₪ כיום לכמיליארד ש"ח ב- 2028.

עם זאת, הודעת רשות החשמל על הקפאה בת 140 יום בטיפול בבקשות חיבור לרשת עלול להוות חסם מרכזי, הצפוי לעכב או לבטל חלק ניכר מהפרויקטים המתוכננים.

המחקר נעשה ע"י מחלקת המחקר של ניומרק 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 מטעויות
בתוך הדו"ח. אין להעתיק או לצלם את הדו"ח מבלי לקבל רשות.

Q1

№ 57

דוח נת"מ
חציון ראשון
2026

משרד ראשי
רח' השלושה 2, תל אביב
טלפון 03-6894242
מייל Marketingisrael@nmrk-global.com

nmrk.co.il

סניף באר שבע
הצורף 9, באר שבע

סניף השרון
החרושת 14, רעננה

סניף רחובות
ויסגל 2, פארק המדע, רחובות

סניף ירושלים
אבא אבן 6 , ירושלים

סניף הצפון
הצמיחה 1, יקנעם

NEWMARK
NATAM

Q2