

2020

סקירת שוק הנדל"ן

ישראל



CBRE

תוכן העניינים

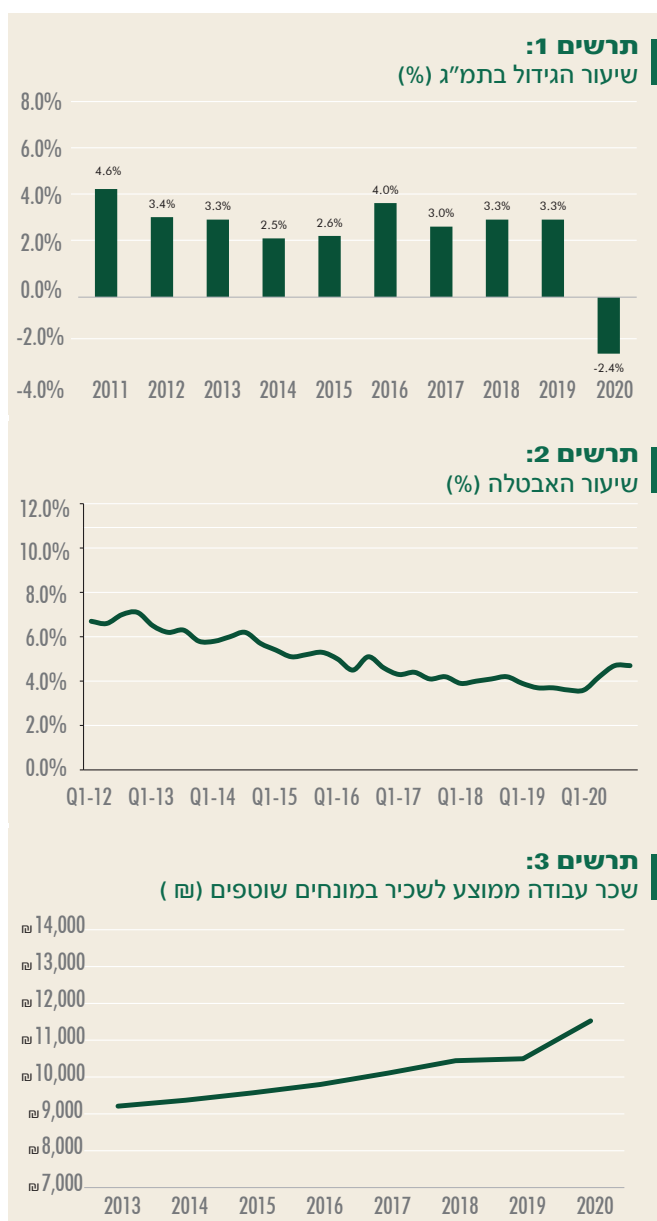
סקירה אזורית

- 17 תל אביב
- 19 רמת גן
- 20 פתח תקווה
- 21 הרצליה
- 22 רעננה
- 23 בני ברק מרכז העסקים BBC
- 24 חיפה
- 25 חולון
- 26 ירושלים
- 28 טבלת דמי שכירות ותפוסה

סקירה ארצית

- 3 הסביבה הכלכלית והעסקית של ישראל
- 6 נדל"ן מניב
- 7 שוק ההון
- מגמות בשוק הנדל"ן המסחרי בישראל
- 10 שוק המשרדים
- 12 שוק המסחר
- 14 תעשייה ולוגיסטיקה

הסביבה הכלכלית והעסקית של ישראל



בחודשים ינואר-פברואר 2020 שררה אופוריה בשוקי הכספים בעולם ששברו שיאים. אופטימיות זו הופרה בפתאומיות בשלהי מרץ 2020 עם הופעת מחלה מסתורית, שבמהירה הפכה למגיפה- הקורונה.

המגיפה התפשטה ופקדה את מרבית מדינות העולם, והוגדרה ע"י ארגון הבריאות העולמי כפנדמיה (מגפה בעלת תפוצה רחבה). התפרצות המגיפה הובילה לצמצום פעילות ניכר במשקים רבים, עד לסגירה מוחלטת של אזורים גאוגרפיים וסקטורים ספציפיים אשר חדלו לפעול.

עצירה זו באה לידי ביטוי בירידות חדות בשוקי ההון ותנודתיות, שבאה לידי ביטוי ברמת שיא במדד הפחד ה-VIX. הצמצום בענפי הכלכלה נבע כתוצאה ממגבלות, שהוטלו על ידי ממשלות בהמלצתם של משרדי וארגוני הבריאות. הענפים הבולטים שנפגעו: מסחר ושירותים, תיירות, בילוי ופנאי, תעופה וענף האנרגיה. מספר המובטלים במשק חצה את רף המיליון כשלמעלה ממחציתם היו עובדים שהוצאו לחופשה ללא תשלום על ידי מעסיקים רבים על רקע המצב.

חוסר הוודאות השורר במשק כולו השפיע על ענף הנדל"ן המניב ואנו סוקרים את הסקטורים המרכזיים לאור ההתפתחויות ועל רקע אי הוודאות השוררת במשק כולו.

ההתמודדות עם הירידה הדרסטית בפעילות הכלכלית לצד המפולת בשוקי ההון חייבה ממשלות רבות לבצע הרחבה פискаלית. ממשלת ישראל גיבשה תכנית המורכבת מצעדים מגוונים לצמצום נזקי המגיפה. מטרות התכנית הכלכלית: תמיכה במשקי הבית ויצירת תנאים להתאוששות עתידית של המגזר העסקי.

ההאטה הכלכלית נמשכה על פני תקופה ארוכה מזו שחזו בתחילה-יחד עם זאת ברבעון הרביעי נראה האור בקצה המנהרה, עת אושרו החיסונים - הצפי להתאוששות הינו מחצית שנת 2021.

• בעקבות הקורונה, חווה ענף הנדל"ן המסחרי פגיעה חסרת תקדים- החברות הציבוריות דיווחו כי בשנה האחרונה נאלצו להעניק לשוכרים הטבות משמעותיות בדמי השכירות בכדי לשמור על שיעור אחוזי התפוסה. הגבלות התנועה בעקבות הסגרים הגדילו את הקניות המקוונות בשיעורים ניכרים. חברות כשופרסל, פוקס ואלקטרה מוצרי צריכה רואות בהן את מנועי הצמיחה המהותיים, הצפי הוא שהקניות המקוונות תגדלנה בשיעור 15%-20% מדי שנה בשנים 2021-2023. יחד עם זאת רווחיות הערוצים המקוונים נמוכה מהמכירה בחנויות הפיזיות, מה שייאלץ מכירה כמותית גדולה בהרבה בכדי לשמור על רווחיות נאותה. תחום ההלבשה וההנעלה המהווים עד 50% משטחי הקניונים חוו ירידה בהיקף המכירות, זאת אל מול עלייה חדה ברכישת ציוד מחשבים הנובעת מהגדלת העבודה מהבית. לאור האמור לעיל והלחץ על שיעורי התפוסה ודמי השכירות תיאלצנה חברות הנדל"ן המסחרי להתאים תמהיל השוכרים והשימושים בנדל"ן. לפיכך בקניונים, ייתכן שבעתיד אף נראה, שדמי השכירות ייגזרו כאחוז מהמכירות.

יחד עם זאת יש לציין, שמתחמי המסחר הפתוחים והסופרמרקטים נמצאים בסיכון נמוך יותר.

בענף המשרדים קיימת יציבות יחסית לצד אי וודאות, שבה עבודה מהבית נלווית לעבודה במשרד, ענף ההייטק מפגין יציבות

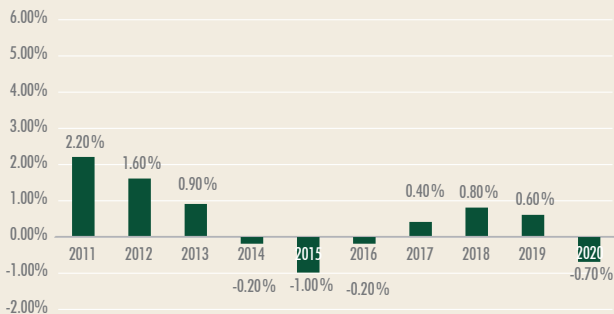
ותומך בדמי שכירות גבוהים ותפוסה יציבה. ענף שחווה שגשוג במשבר הקורונה, בהמשך לצמיחה בשנים האחרונות הוא מתחמי הלוגיסטיקה שחשיבותם עולה במקביל לגידול בקניות המקוונות.

• בשל התפרצות הקורונה, כלכלת ישראל הצטמצמה בשנת 2020 בשיעור מתון יחסית של 2.4%, זאת אל מול צמיחה של כ-3.3% אשתקד. הירידה נמוכה ביחס למדינות ה-OECD בהן ממוצע הירידה התבטא ב-5.5%.

ראוי לציין כי הירידה בתוצר לנפש עמדה על 4.1%-11.4% בישראל וב-OECD בהתאמה. הצפי בשנת 2021 לצמיחה עולמית ממוצעת של כ-5%. בישראל בה קטר ההייטק המהווה כ-10% משוק העבודה, כמו גם הנתונים הדמוגרפיים נחווה צמיחה גבוהה יותר -עפ"י בנק ישראל צפי אופטימי של 6.3% ופסימי של 3.5%.

• בשנת 2020, בשל "אפקט הקורונה" התווסף מינוח חדש, של שיעור אבטלה בחישוב נרחב הכולל גם עובדים בחל"ת וכאלה, שאינם מחפשים עבודה- עפ"י הלמ"ס, שיעורם הממוצע בחודשים מרץ-דצמבר עמד על 17.7% לעומת השפל של 3.8% שנה קודם לכן. יחד עם זאת בנטרול העובדים שהוצאו לחל"ת כמו גם אלו שאינם מחפשים עבודה, עמד שיעור המובטלים ב-2020 על 4.3%. הצפי האופטימי ל-2021 7.7% והפסימי 11%.

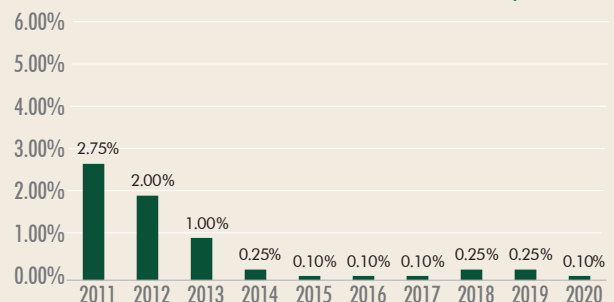
תרשים 4:
אינפלציה שנתית (%)



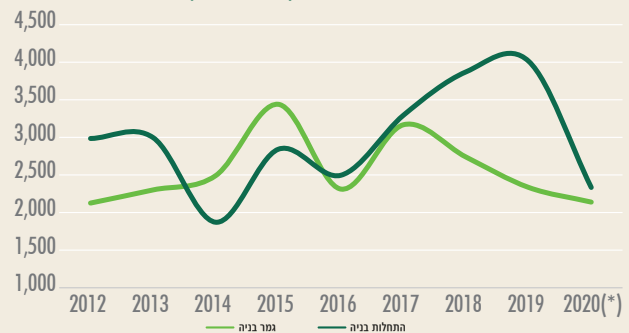
תרשים 7:
שערי דולר/ ש"ח ו- יורו/ ש"ח



תרשים 5:
ריבית בנק ישראל (%)



תרשים 6:
התחלות וגמר בניה שלא למגורים (אלפי מ"ר)



9 חודשים ראשונים

עוד לפני "עידן הקורונה" מחצית מבני 18-35 גרו עם הוריהם, תופעה שהתעצמה עם פרוץ המשבר.

- ב-2020 שכר העבודה הממוצע לשכיר במחירים שוטפים, עלה לרמה של 11,525 ₪ מ-10,483 ₪ ש"ח בנובמבר 2019 - עלייה של 9.9%, שנבעה בשל פיטורים והוצאה לחופשה ללא תשלום - תופעה של עובדי העשירונים התחתונים.

- ב-2020 המשק נקלע לדפלציה של 0.7%, זאת אל מול ציפיות לאינפלציה של 0.7% ב-2021, כאשר העלייה המשמעותית תבוא לידי ביטוי במחצית השנייה של השנה. ראוי לציין כי כתוצאה מהסגרים, רשם השנה מדד הדיור (המבטא את דמי השכירות) ירידה של 0.2% - ירידה שנתית ראשונה מ-2006. מחירי הדירות לעומת זאת עלו ב-3.2%.

- בשנת 2020 הריבית המוניטרית ירדה לשיעור של 0.10% לעומת 0.25% אשתקד. ראוי לציין כי מרמת שפל זו צפויה עלייה בשנת 2021. הורדת ריבית זו אופיינית גם לבנקים המרכזיים בעולם - 0% ריבית באירופה ו-0.25%-0% בארה"ב.

- במהלך שנת 2020 נרשמה ירידה בהתחלות בנייה של כ-25%.

- במהלך 2020 חווה הדולר האמריקאי ירידה משער של 3.47 ₪ לדולר בינואר לשער של 3.21 ₪ לדולר בשלהי דצמבר, היחלשות המטבע האמריקאי הייתה אופיינית גם אל מול מטבעות אחרים - היורו והדולר האוסטרלי התחזקו מולו ב-10% והפאונד הבריטי ב-5%. היחלשות הדולר בעולם נובעת מהחוב הלאומי התופח וההרחבה הכמותית בה נקטה ארה"ב. ראוי לציין כי בנק ישראל הצהיר על נכונותו להחליש השקל באמצעות הצהרה כי הוא נכון לרכוש מט"ח ב-30 מיליארד דולר בשנת 2021, חבל שהצהרה זו הגיעה כשהדולר נגע בשפל של 3.11 ₪ לדולר ולא כששערו היה למעלה מ-3.80 ₪ לדולר.

- הריבית בשפל, נוסף על כך צורך בסיסי של 55 אלף יח"ד בשנה וצפי לעלייה מאירופה וארה"ב שעשוי להגדיל הביקוש בעוד כ-20 אלף יח"ד, מה שמרמז על בקוש שאינו מסופק ומן הסתם יביא לעליית מחירים, יחד עם דעיכת תמ"א 38 והרחבת פרויקטי פינוי-

בינוי, הצפי לשנת 2021 הוא של עליית מחיר ממוצעת של כ-5% במקביל בשל האבטלה הגואה יגבר הביקוש לחלופה של שכירות איכותית.

- הבורסה בארץ שהחלה את שנת 2020 כשהיא עשירה בחברות נד"ל ופיננסים הציגה נתונים צנועים יחסית לבורסות ארה"ב עתירות חברות הטכנולוגיה, בה מדד הנאסד"ק נסק בכ-43%, שיעור העלייה החד זה 11 שנים, דאו ג'ונס S&P שעלו בלמעלה מ-7% ו-16% בהתאמה. ונתמכו בעיקר ע"י ריביות נמוכות עד שליליות והרחבות מוניטריות על ידי בנקים מרכזיים בעולם.

פועל יוצא מהביקוש לחברות טכנולוגיה - שנת 2020 הייתה אחת השנים המוצלחות בהנפקות ראשוניות (IPO) בישראל. מתחילת השנה הנפיקו לא פחות מ-27 חברות חדשות (שיא מ-2007), שגייסו כ-4.6 מיליארד ב"ח.

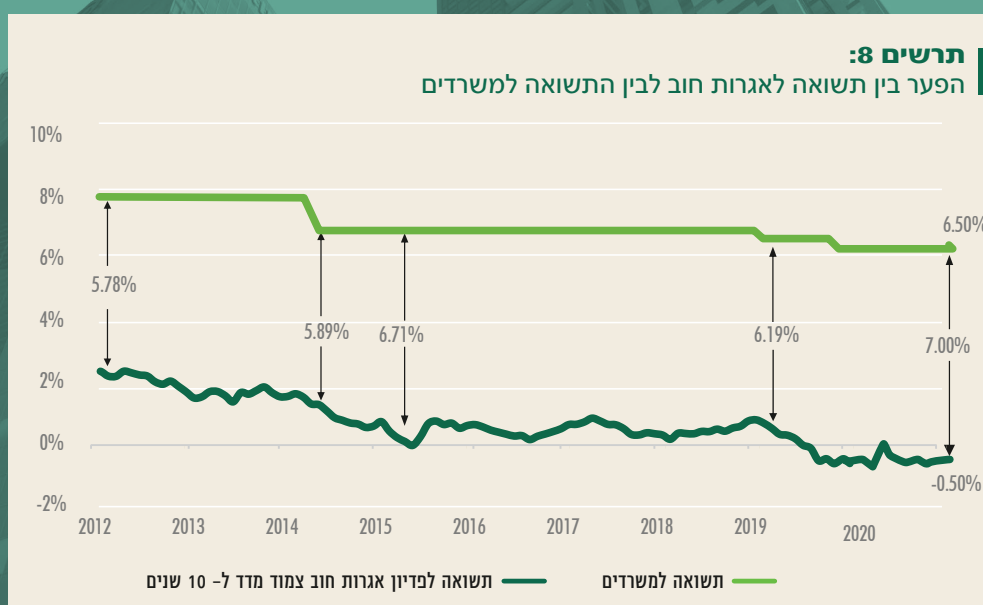
- בשנת 2019 צורפה ישראל למדד האג"ח הממשלתי העולמי, חברת דירוג האשראי הבינלאומית S&P אשררה את דירוג האשראי הגבוה והעמידה אותו ב-2020 על AA. חברת דירוג האשראי הבינלאומית Fitch אשררה אף היא את דירוג האשראי של מדינת ישראל ברמה של A+.

- הקורונה שפקדה אותנו, השפיעה בעוצמה על שני שווקים קרדינליים לכלכלה הישראלית - הפיננסי והנדל"ן, שניהם כרוכים זה בזה כבכלים שלובים - שוק הנדל"ן בכלל והדיור בפרט נמצאים בראש מעייני העושים במלאכה. החשש מקיפאון בשוק הדיור וירידת מחירים חדה בעקבותיה, עלולים היו להשפיע כבאבני דומינו על המשק (סיכון לבנקים נותני המשכנתאות למשל) - פועל יוצא מכך עירוי חיצוני לענף בדמות: א) הורדת מס הרכישה למשקיעים ו-ב) הגדלת רכיב הפריים משליש לשני שלישי, שאמור להוריד עלויות המשכנתא לטווח הקצר, הביאו לחיזוק ביקושים לנדל"ן למגורים שממילא גבוה.



נדל"ן מניב

- בשיא משבר הקורונה (מרץ 2020) ירד שווי המצרפי של חברות הנדל"ן המניב בכ-40% ביחס לשלהי 2019. מספטמבר 2020 חלה התאוששות, שצמצמה ירידת השווי מתחילת השנה ועד לדצמבר לכדי 20%.
- ירידת השווי בחברות הנדל"ן המניב אינה מעידה על עלייה בסיכון למערכת הפיננסית מצד חברות אלו.
- לחברות הנדל"ן המניב הנסחרות בבורסה חוב פיננסי בהיקף של כ-160 מיליארד ₪.
- שטחי המשרדים גדלו בשנים האחרונות ועברו את היקף השטחים למסחר-מדי שנה בשנים האחרונות מתווספים כ-400,000 מ"ר, כשמרביתם בגוש דן רבתי. היקף הגידול השנתי בשטחי המשרדים צפוי לרדת לאור הירידה בביקוש.
- חלקו של ענף הנדל"ן בשוק האג"ח בבורסה בת"א עומד על כ-46% לעומת כ-36% אשתקד.



תשואות מדדי מניות בשנת 2020:

2020	2019	2018	
16.30%	15.0%	1.4%	ניו יורק - S&P 500
43.6%	21.0%	7.0%	ניו יורק - NASDAQ 100
-5.1%	9.0%	-11.5%	אירופה - EURO STOXX 50
-14.3%	1.0%	-10.4%	לונדון - FTSE 100
3.5%	12.0%	-15.5%	פרנקפורט - DAX 30
16.0%	8.0%	-2.6%	טוקיו - NIKKEI 225
-2%	15%	-3.0%	ת"א-35
2020	2019	2016-2020	
-11%	15%	-2%	ת"א-35
18%	40%	128%	ת"א-90
-3%	21%	19%	ת"א-125
14%	10%	16%	ת"א - SME60
29%	26%	69%	ת"א-צמיחה
39%	40%	131%	ת"א טק עלית
38%	55%	210%	ת"א טכנולוגיה
-22%	27%	52%	ת"א בנקים-5
-5%	73%	113%	ת"א-נדל"ן

(2) **מדד ת"א-מניב חו"ל** - הכולל 15 מניות בשווי כולל של כ-22 מיליארד ₪, ביניהן 6 מניות הכלולות במדד ת"א-125 רוב ההכנסות נובעות מעסקי נדל"ן מניב בחו"ל, משקל כל חברה עד 10%.

מדד ת"א-בנייה - הכולל 25 מניות בשווי כולל של כ-33 מיליארד ₪, ביניהן 6 הכלולות במדד ת"א-125, משקל כל חברה עד 5%. כולל חברות העוסקות בייזום בנייה, קבלנות, התחדשות עירונית ותשתיות.

בנובמבר הושק **מדד ת"א קלינטק** הכולל 12 מניות בשווי כ-39 מיליארד ₪.

בדצמבר הושק **מדד ת"א-125 אקלים נקי** מדלקים פוסיליים הכולל 112 מניות ששווי 614 מיליארד ₪.

• שוק ההון חווה שנה תנועתית, השנה שהחלה ברמות שיא במרבית מדדי המניות המובילים, השתנתה במהירה לירידות חדות לאור החשש הגובר מהתפשטות המגפה. המגבלות שהוטלו בדמות סגרים והשבתה של חלקים נרחבים מפעילות המשק הביאו לנזקים כלכליים, אישיים וחברתיים. עד סוף 2020 הוכרזו שני סגרים כשהשלישי באופק.

• בראשית המשבר חוו שוקי ההון בעולם ירידות חדות, עד 22.03.20 ירד מדד המניות הכללי בישראל ב-32%, אך עד סוף השנה הראה השוק התאוששות מופלאה והירידות התקדזו לכדי 1%.

• לאחר רצף שנים של עליות בשוק הנדל"ן בכללותו ובנדל"ן המניב בפרט, בשנה זו חלה תפנית אשר התבטאה בירידות מחירים, שהגיעו לכדי ירידת שווי מצרפי של כ-40%, אשר נבעה מתחזיות קודרות לעתיד לבוא בתחום הנדל"ן המניב. בחלוף הזמן בספטמבר, הפעילים בשוק שבו להשקיע בחברות הנדל"ן לאור ציפייה להתאוששות אשר הביאה לתיקונים ברמת המחירים, זו התבטאה בהתמתנות של הירידות לכדי ירידה של כ-20%.

בשיאן, ירידות המחירים בשוק הפיננסי, בטאו ירידה מהותית בשוויים של נכסי הנדל"ן, ירידות אלו לא באו לידי ביטוי בצורה ניכרת בעסקאות נדל"ן בשוק הריאלי.

בשוק האג"ח על אף התנודתיות הרבה, שאפיינה את שנת 2020, בסופה של השנה לא חלה עלייה מצרפית ברמת מרווחי התשואות, דבר המעיד על איתנותן של חברות הנדל"ן המובילות.

ניתן לזהות הבדלים בירידת שווי חברות הנדל"ן עפ"י תמהיל הנכסים (משרדים, מסחר או תעשייה) ומיקומם הגיאוגרפי- מה שמרמז על שינוי מבני.

באשר לענף הנדל"ן בכללותו, בשנים האחרונות הוא חווה עליות מחירים, מגמה שהשתנתה בשנה האחרונה ועלולה להימשך.

ב-2020 מילת המפתח הייתה דיפרנציאציה, מגזרים שונים הגיבו שונה למשבר. נדל"ן מניב, בנקים ואנרגיה פוסילית (על רקע ירידת מחיר הנפט) ירדו בעוד ענפי הטכנולוגיה ושירותי התקשורת חוו שגשוג.

בשנת 2020 הושקו חמישה מדדים חדשים.

בפברואר שלושה מדדי נדל"ן:

שני מדדי נדל"ן מניב- **מניב ישראל ומניב חו"ל**, ש-60% מנכסי ההכנסות החברות הנכללות בו, נובעים מעסקי נדל"ן מניב- מכיל חברות המחזיקות בנכסים המניבים עבורן הכנסה שוטפת כגון: נכסי תעשייה, מסחר, משרדים, לוגיסטיקה, מגורים, מלונאות, דיור מוגן וקרנות ריט.

(1) **מדד ת"א-מניב ישראל** - הכולל 26 מניות ששווי המצרפי כ-98 מיליארד ₪, ביניהן 17 מניות הכלולות במדד ת"א-125. משקל כל חברה במדד עד 5%.

צעדי התמודדות עם המשבר

העולם מתמודד עם המשבר הבריאותי תוך הפעלת מדיניות פסיקאלית ומוניטרית חסרת תקדים בהיקפה ובזמן התגובה המהיר, שסייעו לשמור על זרימת האשראי למשק.

בנק ישראל הפעיל כלים חדשים במדיניות המוניטרית ונוסף על רכישת מט"ח ואג"ח ממשלתיות רכש לראשונה אג"ח קונצרניות. עם הסגר השני הגדיל הבנק את היקף רכישות האג"ח הממשלתית ביחס לתוצר, ויחס חוב תוצר הגיע ל-75% (לעומת 60% קודם למשבר). ההשפעות על השוק הפרטי לא היו גדולות, זאת תודות לדחיית תשלום החוב.

רמת החוב הציבורי והגירעון בשל המשבר לא היו חריגות ביחס ל-OECD, אך ישראל נמצאת ברף העליון.

הנפקות הון

גיוס ההון בשוק המניות הסתכם ב-16.8 מיליארד ₪, לאחר גיוס 13.3 ו-6.7 מיליארד ₪ בשנים 2019 ו-2018 בהתאמה.

סך ההנפקות לצבור הגיע ל-12.1 מיליארד ₪ לעומת 8.3 מיליארד אשתקד. כ-38% מהסכום גויס בהנפקות חדשות.

השנה הצטרפו לבורסה 27 חברות חדשות, שגייסו 4.6 מיליארד ₪ מתוכן 18 חברות הייטק-17 חברות נמחקו.

גיוסי אג"ח

היקף הגיוס באג"ח קונצרני בבורסה הסתכם ב-67 מיליארד ₪ (לא כולל אג"ח מובנה) לעומת 75 מיליארד ₪ אשתקד.

הסקטור הריאלי גייס ב-2020 40 מיליארד ₪ המהווה 77% מסך הגיוס באג"ח חברות.

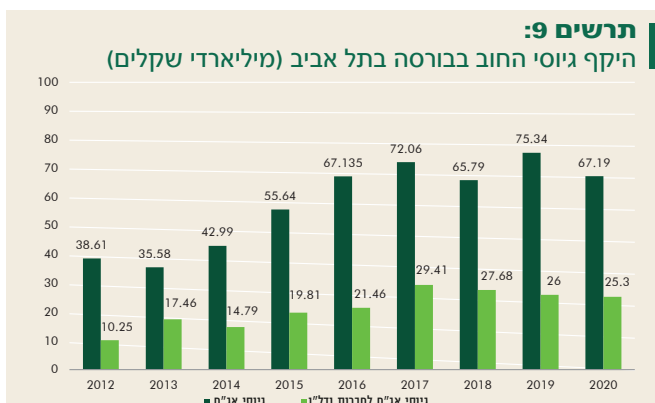
הסקטור הפיננסי גייס כ-12 מיליארד ₪ המהווים כ-18% מסך הגיוס באג"ח חברות, כאשר סקטור הנדל"ן מוביל עם גיוס 25 מיליארד ₪ ירידה מתונה לעומת 26 מיליארד ₪ אשתקד.

בין 50 המנפיקות מענף הנדל"ן בלטו חברות הנדל"ן המניב: קבוצת עזריאלי וגב ים שגייסו 1.7 מיליארד ₪ כל אחת. אמות וגזית גלוב שגייסו כ-1.6 וכ-1.5 מיליארד בהתאמה.

ענף האנרגיה וחיפוש נפט וגז בלט אף הוא עם 10 חברות, כמעט כולן חברות אנרגיה שגייסו כ-5.3 מיליארד ₪ יותר מפי 2.5 שנה קודם.

הנפקות ראשונות של אג"ח – אלעד מגורים שגייסה לראשונה 100 מיליון ₪, אב גד ורותם שני וחברת הנדל"ן המניב הילה משרדים שפרסמו תשקיף להשלמה בו הן צפויות לגייס סה"כ יחדיו 230 מיליון ₪.

במהלך השנה, האג"ח הממשלתי הצמוד ל-10 שנים, רשם תשואה ממוצעת שלילית של כמחצית האחוז, למעט חודש מרץ, במהלך הסגר הראשון אז הייתה הכרזה על רכישות אג"ח ממשלתית שהעלתה התשואה לכחצי אחוז.



מגמות בשוק הנדל"ן המסחרי בישראל

שוק המשרדים



ירידת דמי שכירות שנתיים של 8%-9% בת"א והרצליה בהתאמה, תוך שמירה על יציבות של למעלה מ-90% בשיעור התפוסה הממוצע באזורי הביקוש. בערי הליוון נרשמה יציבות וירידה מתונה יותר בדמי השכירות (רעננה הייתה חריגה עם ירידת מחירי דמי שכירות של 11%) תוך יציבות בשיעורי תפוסה נמוכים יותר. בתקופה מאתגרת זו של משבר הקורונה, הייתה נכונות של בעלי הנכסים לתת גרייס מסוים בשל הסגרים, שבם נעשתה עבודה מהבית.

• משבר הקורונה, שפקד את ישראל החל ממרץ 2020, קטע רצף עליות מתמשכות בשוק המשרדים. פועל יוצא במרבית אזורי התעסוקה חלה ירידה בדמי השכירות ובתפוסה. יחד עם זאת מדדי פעילות המשרדים נפגעו באופן מינורי, יחסית למשברים קודמים (דוגמת המשבר הפיננסי העולמי). קטר ההייטק שהוכיח יעילותו ותפוקתו בתקופה מאתגרת זו בעבודה מהבית הוביל רק לירידה צנועה בתמ"ג אל מול מדינות ה-OECD. יחד עם זאת לדעתנו פריון העבודה מהבית נמוך מהעבודה הפיזית במשרד, וזאת בשל ההפריה ההדדית שקיימת באינטראקציה החברתית. לכן להערכתנו העבודה במשרד תהיה הקרדינלית כשתתלווה לה גם עבודה מהבית.

בהנחה שעוצמה זו של המשרדים תמשיך להיות מופגנת גם כשהקורונה תלווה אותנו עוד פרק זמן, הצפי הוא שב-2021 מחירי השכירות הממוצעים בת"א יוותרו על כנם למרות הירידה שחלה בשנת 2020.

שיעור התפוסה צפוי לעמוד על מעט מעל 90%, זאת בין השאר בשל המשבר, שחייד ההכרח לעבודה מהבית. תמריץ נוסף לעבודה מהבית בלא קשר לקורונה מהווים פיתוח תשתיות הרכבת הקלה ותשתיות המטרו בגוש דן ורצון העובדים להימנע מפקקים.

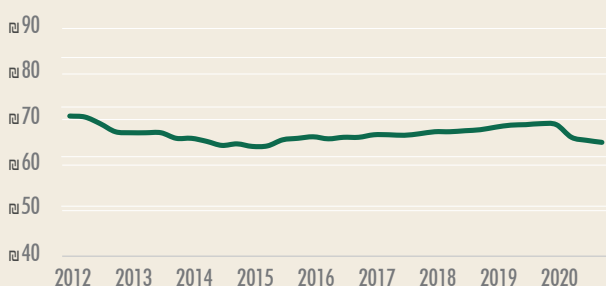
• המגזר שתתרחש להאצה בשוק המשרדים באזורי התעסוקה הינו תחום ההייטק, שכולל התרחבות מרכזי מו"פ, ומיסוד סטארט אפים והשירותים הנלווים אליהם.

עליית מחירי דמי השכירות משקפת את התפוסה הגבוהה כפועל יוצא לביקוש הגבוה והגידול באיכות המוצר בשווקים.

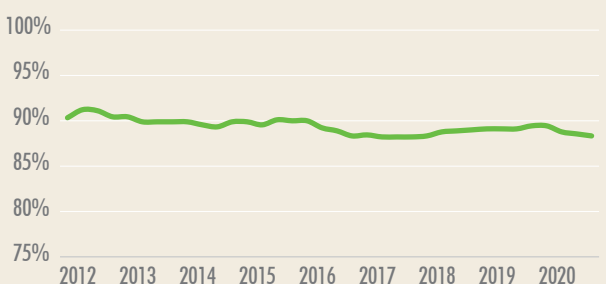
כיום בניינים עם אפיוני יתר מעלים עלויות הבנייה של פרויקטים חדשים.

• קיימת אבחנה בין אזורי הביקוש (מעגל ראשון): תל אביב, רמת גן, גבעתיים והרצליה לבין ערי הליוון (מעגל שני): בני ברק, חולון, פתח תקווה, רעננה-כפר סבא, ראשון לציון, נתניה, רחובות, נס ציונה, אור יהודה.

תרשים 10:
ממוצע דמי שכירות משרדיים ארציים (ש"ח/מ"ר)



תרשים 11:
שיעור תפוסה ממוצע משרדיים ארציים (%)



- ראוי לציין כי קודם המשבר, בשנת 2019 עבדו מהבית רוב השבוע 4.4% מהעובדים. עפ"י נתוני הלמ"ס בשיא הסגר בספטמבר-אוקטובר 2020 שיעורם של העובדים מהבית לפחות חלק מהשבוע נסק לכדי 27%.

אנו סבורים שבטווח הארוך יחול שינוי מידתי בהרגלי העבודה כאשר העבודה מהבית תמצא את מקומה באופן חלקי ותשולב בעבודה הפיזית במשרד, בשל חשיבות האינטראקציה שנוצרת במשרד.

אולם שינוי זה לא יפגע בשינוי המצרפי באופן מהותי לאורך זמן.

ההשפעה המיידית הינה צמצום גיוס עובדים אשר משפיעה על הביקוש להתרחבות בקרב חברות. הפגיעה תבלוט באזורים עתידי שטחים חדשים ובהם פ"ת ובני ברק שיתקשו לאכלס השטחים הרבים שנבנים בהם.

עיקר ההשפעה בדמי השכירות הייתה על נכסי Class A בת"א ובר"ג, ששיעורי התפוסה בהם נותרו גבוהים – מעל 90% כאשר אליהם התווספו גם ירושלים וב"ש.

חברות מסוימות, בעיקר מתחום הטכנולוגיה שהיוו עוגן יציב יחסית אף הגדילו לעשות, כשפינו בפועל אחוז מסוים משטחי המשרדים טרום המשבר ואף השכירו או ניסו להשכירם בשכירות משנה (sublease) במחיר מופחת של עד עשרות אחוזים על מנת לצמצם הוצאות דמי ניהול וארנונה הנלוות לדמי השכירות.

- בשל המצב אנו עדים לעיכובים והאטה בפיתוח נכסים חדשים, היזמים ממתנים להתפתחויות מצד המשתמשים.

- החוזים החדשים במהלך 2020, נרשמו במחירים נמוכים

בין 5%-10%. יחד עם זאת יש הבחנה ברורה בין משרדי פרימיום ישנים של כ-10 שנים ומעלה ומשרדים מאיכות בינונית Class B, שיפגינו ביצועי חסר אל מול משרדים חדשים. בנוסף ראוי לציין כי משרדים בבעלות יחידה יראו ביצועי יתר אל מול משרדים מרובי בעלים. כ-10% מבנייני המשרדים ב-Class A בת"א הוקמו ע"י קבוצות רכישה דוגמת: בסר, סופרין, חג'ל, קנדה ישראל.

- המשק בכללו הסתגל מהר למשבר המפתיע, שני מדדים ממחישים זאת: ההתאוששות המהירה אחר הקריסה במרץ, כשבסיום השנה רשם התמ"ג ירידה של 2.4% בלבד, נתון צנוע לעומת ממוצע ה-OECD שהיה למעלה מכפול, ורמת האבטלה (מנוכת החל"ת) שעלתה ל-4.7% מרמת השפל של קצת למעלה מ-3% אשתקד.

- הציר המוביל בכניסת שטחים חדשים הינו מנחם בגין עם כ-360 אלף מ"ר ב-3 השנים הקרובות ואחריו מתחם ה-BBC עם כ-280 אלף מ"ר.

במהלך שנה זו שיעור התשואה הממוצע על משרדים שמר על יציבות של 6.5%.



שוק המסחר



ומערכי משלוחים. המכירות המקוונות של אלקטרה מוצרי צריכה זינקו בשיעור 187% בשנת 2020 (13% מסך המכירות) לעומת 36% בשנת 2019 (6% מסך המכירות).

מגפת הקורונה הדגישה חשיבות הדיגיטציה, שבצוותא עם יכולות ניהול מלאי, הקמת מרכזים לוגיסטיים ושילוח מהיר יהוו יתרון אסטרטגי מהותי למגזר הקמעונאי.

המכירות המקוונות יתנו יתרון אסטרטגי ניכר לחברות הקמעונאיות שיתמקדו בו, והצפי הוא לצמיחה מקוונת שנתית של 15%-20% בשנים 2021-2023.

ראוי לציין כי שיעור רווחיות הערוצים המקוונים נמוך בהשוואה לחנויות הפיזיות, מה שיתמרץ מכירת מסה גדולה בכדי לפצות על

• מגפת הקורונה פקדה את העולם בדצמבר 2019 במחוז ווהן שבסין. העולם אמנם הביט בהשתאות על המחלה הלא מוכרת, אך לא השכיל להיערך לבאות- פועל יוצא במרץ 2020 המגיפה מפתיעה ופוקדת את ישראל במלוא עוצה, המדינה חווה פגיעה בחוסן הבריאותי, שבעקבותיה מוכרז סגר, שפוגע בצורה מהותית בפעילות הכלכלית של מרבית ענפי המשק בדגש על הנדל"ן המסחרי. המשבר הציב בפני קובעי המדיניות אתגרים שלא ידעו כמותם קודם לכן. רמת התחלואה הגבוהה כמו גם שני הסגרים שבאו בעקבותיה הביאו להשבתה שנתנה אותותיה בנדל"ן המסחרי.

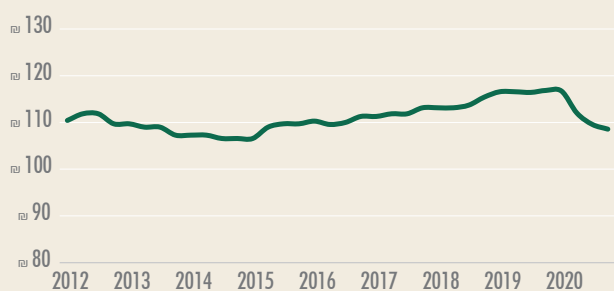
• עקב הקורונה, ספגה פעילות המרכזים המסחריים פגיעה משמעותית, השפעת הסגרים עליהם הייתה גדולה בהרבה מזו על ערוצי מסחר הרחוב. יחד עם זאת התפוסה ותמהיל הסוחרים היו יציבים, שכן החברות הציבוריות בתחום העניקו הקלות משמעותיות בדמי השכירות.

מגפת הקורונה, הגבלות התנועה והריחוק החברתי, שנגזרו בעקבותיהן האיצו מגמת התרחבות המסחר המקוון ושינו את תמהיל הצריכה ושינוי הטעמים - חנות פיזית אל מול קנייה מקוונת כמו סוג המוצרים הנקנים, שעשויים בעתיד להשפיע על אפיון העסקים ושיעורי התפוסה.

הענפים שהראו גידול ניכר במכירות מקוונות היו בענפי ממכר המזון וקמעונאיות מוצרי החשמל- שופרסל הגדילה שיעור המכירות המקוונות בעשרת החודשים הראשונים של 2020 לכדי 20% לעומת 15% בכל שנת 2019, כאשר אין מדובר רק במזון, ולשם כך אף השקיעה מאות מיליוני שקלים בהקמת מרכזים לוגיסטיים

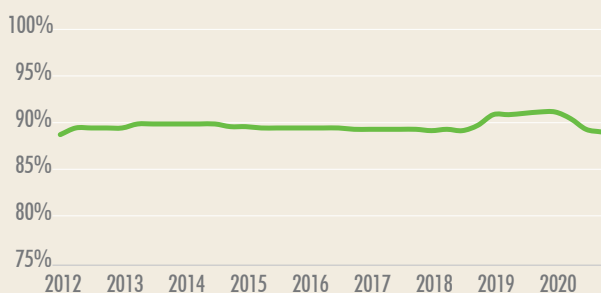
תרשים 12:

ממוצע דמי שכירות מסחריים ארציים (ש"ח/מ"ר)



תרשים 13:

שיעור תפוסה ממוצע מסחריים ארציים (%)



עסקאות בתחום המסחר

- ריט 1- רכשה 50% מזכויות רני צים במרכז מסחרי בהקמה בגני תקווה תמורת 110 מיליון ₪.
- תנופורט- רוכשת את ישפרו מנכסים ובנין ונכסי הדרים ב-800 מיליון ₪.
- להב LR וחברת בגמ - רכשו השליטה בדלק ישראל (70% מהון המניות) תמורת 525 מיליון ₪, כל חברה תחזיק ב-35% מהון המניות של חברת תחנות הדלק וחנויות הנוחות.

- העסקים שחוו השבר הגדול ביותר עקב הקורונה היו עסקי ההסעדה, אולמי האירועים והפנאי דוגמת בידור, תיאטראות ומלונאות - עסקים אלו בשל היותם במקומות סגורים המהווים מוקד תחלואה, דרשו דילול הלקוחות בשטח הסגור- דבר שהגביל אפשרויות לרווחיות של העסקים.
 - ראוי לציין כי להערכתנו תהיה דיפרנציאציה בענף הנדל"ן המסחרי כאשר עיקר הפגיעה ב-2021 תהיה במסחר הרחוב בו ייקח זמן לחזור לשגרה אחר שעסקים קטנים נסגרו.
 - פועל יוצא מהאמור לעי"ל מסתמנת האטה בהתחלות בנייה לנדל"ן המסחרי.
 - משבר הקורונה עשוי לתמוך בדמי שכירות שייגרזו כאחוז מהפדיון.
- במהלך השנה היתה עליה בתשואת נכסי המסחר (Retail)**
-7%

כך. כמובן שמכירות אלו ינגסו במכירות החנויות הפיזיות (קניבליזם) מה שייאלץ אותן לצמצם שטחי המסחר בקניונים בצוותא עם דמי השכירות.

בנוסף, קמעונאים קטנים עלולים לא לשרוד בשוך הסערה, שכן ההתאוששות במרכזי המסחר הגדולים-בינוניים הינה איטית, והצבור זקוק ל-SET UP TIME לשם חזרה לשגרת הקנייה בקניונים.

אי הוודאות לתזרים עתידי עשויה להוריד התפוסה וללחוץ על דמי השכירות.

בשיא המשבר במרץ 2020 שווין המצרפי של חברות הנדל"ן המניב ירד בכ-40%, ירידה ממנה לא התאושש השוק עד שלהי ספטמבר. עם ההכרזה על תוצאות חיוביות לחיסון לקורונה, התמתנו הירידות לכדי 20%, ירידות אלו בטאו תיקון תמחור הנכסים ביחס לערכם בספרים אך לא מעבר לכך.



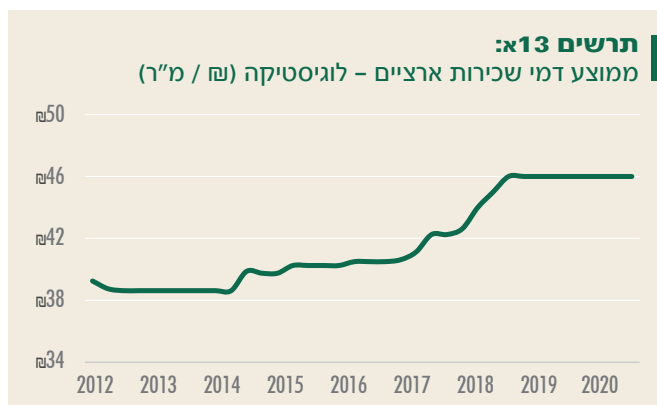
תעשייה ולוגיסטיקה



הבנייה. בעבר המשקיעות היו החברות הגדולות, שאיתרו מראש משתמשי הקצה. המרלו"ג היה תפור למידותיהם, וחוזי השכירות עמם נחתמו לטווח ארוך. כיום המגמה משתנה, משתמשי הקצה רוכשים הקרקע ובונים המרלו"ג – לאחר מכן מוכרים הנכס למשקיע ונשארים כדיירים עם חוזה שכירות ארוך טווח של 10-20 שנה.

- קיים בקושי גבוה לקרקע ללוגיסטיקה באזורים המובילים, שמלווה בשיעורי תפוסה גבוהים.
- ראוי לציין כי קבוצות הרכישה זיהו אף הן את הצורך הגובר בשטחי אחסנה ותעשייה קלה, ובשל כך הצטרפו לטרנד ההשקעות בתחום זה אשר נראה אטרקטיבי על רקע ענף המשרדים הרווי.

הביקוש הגובר לנכסי לוגיסטיקה הביא לירידת התשואה לרמה של 6.5%.



- מתחמי הלוגיסטיקה חווים שגשוג בשנים האחרונות, כאשר מגפת הקורונה, שפקדה אותנו בשנה זו העצימה תהליכים של בקושי למתחמים אלו – שתי מגמות תרמו לכך: (1) מגמת הרכישות ברשת הוואצה בצורה משמעותית כאשר מעגלי לקוחות נוספים נכנסו לזירת המסחר המקוון מכורח הנסיבות (2) התפתחות באימוץ הטכנולוגיה שמאפשרת עבודה מהבית.
- בתקופת משבר כלכלי תחום הלוגיסטיקה מהווה עוגן יציב כאשר אף רמת הגבייה בסקטור התעשייה והלוגיסטיקה הייתה הגבוהה ביותר בקרב סוגי הנדל"ן המסחרי. עסקים בתהליך התייעלות יעדיפו לצמצם את שטחי המסחר והמשרדים אך לא יוותרו על מרכזים לוגיסטיים המהווים את הליבה העסקית – התעשייה והלוגיסטיקה מוצאים עצמם במעגל השני ובפריפריה.
- גודלה של ישראל מהווה יתרון, פועל יוצא – מרכזי הלוגיסטיקה סמוכים לצירי התנועה הראשיים במדינה. הנתיבים העיקריים הינם: הכביש הרוחבי 1, וכבישי האורך 2,4,6, עמם נמנים גם נמלי הים חיפה ואשדוד ונמל התעופה בן גוריון.
- בשנים האחרונות קיימת מגמה של ניצול משאב הקרקע באופן מיטבי ע"י בניית מבנים בקומות כמו גם מתחמים לוגיסטיים מרובי משתמשים.
- לאור ההתפתחויות בתחומי ההפצה, השילוח והרובוטיקה, בעשור הקרוב צפוי בקושי גדול בסקטור המרלו"גים, שיתבטא בעלייה בהיקף

מוקדי לוגיסטיקה מובילים

חיפה

קיסריה

מעוין שורק

מודיעין

אשדוד

עסקאות בענף הלוגיסטיקה

- חברת עזריאלי רכשה קרקע באזור התעשייה תנובות שממזרח לכפר יונה תמורת 118.5 מיליון ₪ בשטח של 26 דונם.
- חברת מגה אור חתמה על הסכם לרכישת 77 דונם בקרית מלאכי מחברת פקר ידפז פרופילים ופקר פלדה תעשיות תמורת 149.5 מיליון ₪. מיד אח"כ הושכר השטח למוכר בתמורה ל-15.3 מיליון ₪ ל-5 שנים.
- מגה אור השלימה רכישת 50% מפלסטו קרגל תמורת 65 מיליון ₪.

מתחמי לוגיסטיקה לדוגמא

המתחם	משתמשים	מחיר לדונם/ מיליוני ₪
חיפה ומבוא כרמל	תנובה , קוקה קולה	1.5-2
קיסריה	מרכבים, דקטלון	2.5-3
חבל מודיעין ואירפורט סיטי	שופרסל, דואר ישראל, טבע	3.5-5
מעוין שורק (ראש"צ)	קבוצת לובינסקי, צ'מפיון מוטורס	4.5-5.5
אשדוד	קבוצת כלמוביל, איקאה	3.5-4

סקירה אזורית





תל אביב

גוגל, פייסבוק, פאלו - אלטו, NVIDIA, צ'ק פוינט, KPMG, WEWORK, DELOITTE, פועלים, לאומי ודיסקונט.

- דמי השכירות הממוצעים חוו ירידה של 8% במהלך שנת הקורונה לכדי 95 ₪ למ"ר וממוצע תפוסת המשרדים עמד על 93%. בשנה זו לא התווספו פרויקטים רבים בעיר, והיצע נמוך עשוי להעלות את דמי השכירות.

- גורדי השחקים הנבנים, משנים את דרוג המשרדים. הביקוש

שוק המשרדים בעיר, מוטה תעשיות עתירות ידע, הוא הגדול בארץ - נפגע פחות מהמשבר שחוו ערים אחרות. פרויקט הרכבת הקלה שממשיך להיבנות, עשוי לסייע לעיר בעתיד על ידי חיבור אזורים התעסוקה (באמצעות הקו האדום המחבר אזורים אלו).

- החברות המובילות שמשרדיהן ממוקמים בת"א הן : אמזון,



למשרדים ברמת CLASS A מצד חברות ההייטק גובר וקרוב למחצית המשרדים ברמה זו.

• חלק מחברות ההייטק הגדולות גייסו כספים, ואלו חסרות איתנות פיננסית נפגעו השנה. רוב השנה חברות הזנק התקשו בגיוס כספים, בעיה שבאה על פתרונה בשלהי השנה.

• מתחמי המשרדים מרוכזים בשרונה, לב תל אביב רוטשילד, מרכז העיר וברחובות יגאל אלון וציר מנחם בגין.

• בהמשך למגמה מהשנים האחרונות, העיר המשיכה להתפתח דרומה גם בתחום המשרדים לאחר שנים בהן תנופת המגורים הובילה לשינוי באזור ועלייה בביקוש, לצד מחסור בקרקע ליזמות בשאר חלקי העיר ולאור תכנית המתאר ת"א 5000 המאפשרת בנייה לאורך מערכת הסעת ההמונים. פיתוח זה מתבצע על רקע ההתפתחות בהקמת הרכבת הקלה ותוך הפחתה מהותית בתקני החניה.

• בשנת 2020 תמהיל בנייני המשרדים מכיל פחות מלונות, מגמה שעתידיה להימשך בשנים הקרובות.

• הירידה בביקושים הובילה לכך שמספר פרויקטים הואטו וחלקם אף נבלמו, לרוב בשלבים המוקדמים של תכנון, חפירה ודיפון ומרתפים.

• חברות חללים משותפים צמצמו פעילותן.

• בין הבניינים המובילים מבחינת שטח משרדים: מגדלי עזריאלי - 140,000 מ"ר, עזריאלי שרונה - 120,000 מ"ר, מגדלי הארבעה - 78,000 מ"ר, ToHa1 - 56,000 מ"ר.

פרויקטים בביצוע :

ציר מנחם בגין:

• מגדל עזריאלי ספירלה, המוקם ע"י קבוצת עזריאלי - יוקם במתחם שבו ניצב בית ידיעות אחרונות, יהיה חלק ממתחם עזריאלי ויתפרש על פני 91 קומות - המגדל הגבוה בישראל. יכיל שטחי מסחר, מלונאות, מגורים ודירור מוגן כאשר בבסיסו קניון.

• פרויקט עזריאלי TOWN, מוקם ע"י קבוצת עזריאלי - בין רחוב

מנחם בגין ונתיבי איילון בצמוד ל"מידטאון" - כולל מבנה משרדים המונה 36 קומות (אשר בנייתו אמורה להסתיים בתחילת שנת 2021) מגדל מגורים ושטחי מסחר.

• מתחם חסאן עראפה שהיזמים שלו הם: אקרו, הפניקס ורובינשטיין- ממוקם בצומת הרחובות: מנחם בגין - יצחק שדה - המסגר ודוד חכמי - ייבנה מגדל שיכלול 30 קומות משרדים ו-10 קומות מגורים.

• מגדל ויתניה בציר לה גארידה אשר בנייתו אמורה להסתיים בשנה הקרובה הוא חלק מתכנית אב של מתחם משולב: משרדים, מגורים, מסחר ומלון- המגדל הינו שלב א' מתוך 3 מגדלים יכיל 36 קומות.

מתחם יגאל אלון

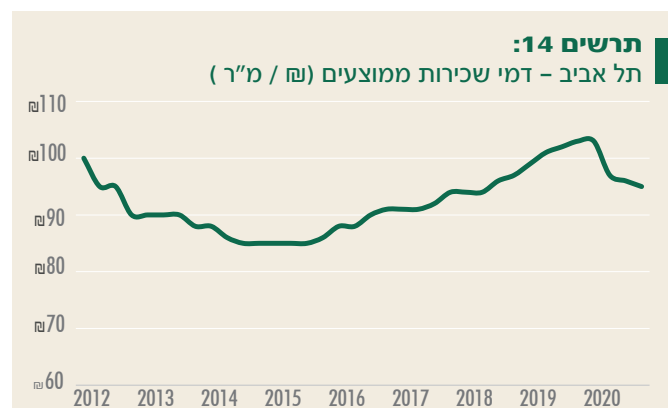
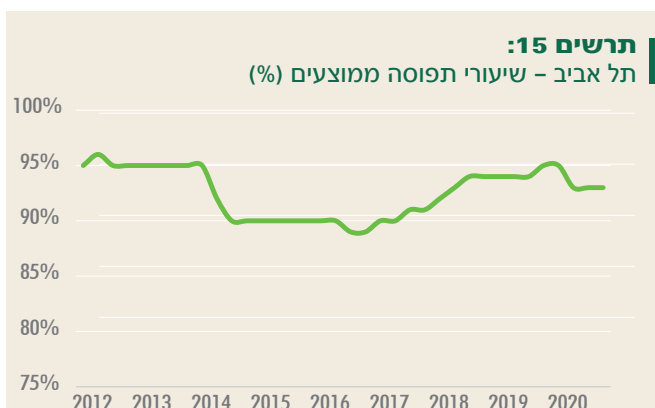
• Toha 2 - שיזמיו הם אמות וגב ים - המגדל נמצא בשלב של תכנון, שירחיב פרויקט Toha הסמוך למחלף השלום במפגש הרחובות יגאל אלון ותוצרת הארץ- הוא מכיל 80 קומות.

• פרויקט הסוללים שמובילים היזמים מבנה ותדהר - נמצא בהכנות לקראת שלב החפירה והדפון, במזרח העיר צמוד לדרך השלום- יכלול 2 בנייני מגורים, בנין משרדים בן 40 קומות ובנין מסחר בן 13 קומות.

שרונה:

• פרויקט לנדמארק, שיזמיו הם: מליסרון ואפריקה ישראל - נמצא בשלב השלד, ממוקם בין הרחובות הארבעה וליאונרדו דה וינצ'י- יכלול שני מגדלים בני 40 קומות ומשלב משרדים, מסחר ומגורים.

קטגוריה	דמי שכירות ממוצעים	תפוסה
משרדים	95 ₪ /מ"ר	93%





פרויקטים בביצוע:

- חברת ב.ס.ר. הנדסה יזמה את פרויקט ICON TOWER במתחם הבורסה ברמת גן עבור קבוצת רכישה ובעלי הקרקע. מגדל המשרדים ייבנה בשכונת למגדל רוגובין תדהר ובית גיבור ספורט על מגרש בן 3.5 דונם. המגדל יכלול 30 קומות מעל קומת קרקע מסחרית.
- אקרו נדל"ן ורוגובין נמצאים בשלבי השלד של מגדל ONE.
- חברת הביטוח מגדל נמצאת בשלב החפירה והדיפון למגדל המשרדים בצומת עלית.

עיקר המשרדים ממוקמים במתחם הבורסה המהווה מתחם אסטרטגי בשל קרבתו לת"א, לתחנת הרכבת הארצית ומיקומו על תוואי הרכבת הקלה. תוכנית המתאר של רמת גן מאפשרת תוספת זכויות בנייה לגובה, שתאפשר תנופת הפיתוח של העיר.

החברות המובילות שמשרדיהן ממוקמים בעיר הן: מנורה מבטחים, הראל, מזרחי טפחות ואיילון ביטוח.

- דמי השכירות הממוצעים חוו ירידה של כ- 6% במהלך שנת הקורונה לכדי 78 ₪ למ"ר כשמוצע תפוסת המשרדים עמד על כ- 91%. בשנה הקרובה דמי השכירות הממוצעים צפויים לעלות במעט וממוצע התפוסה צפוי להיות יציב.

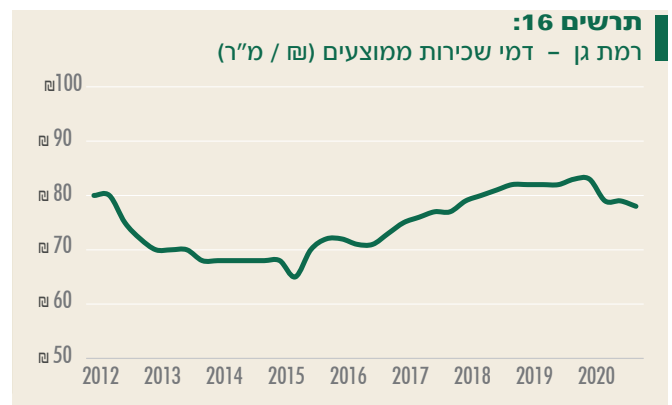
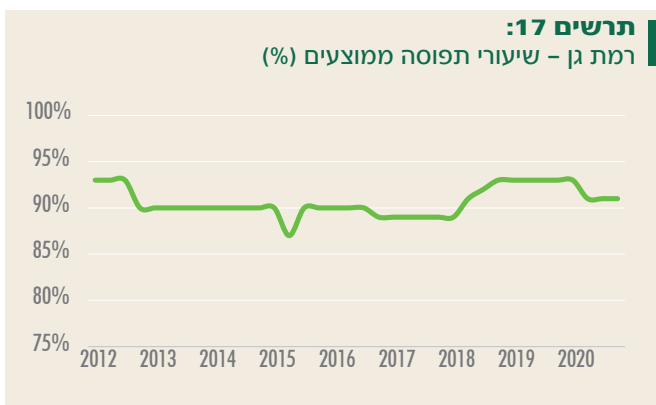
- עיקר הבניינים הם מדרגת Class B.

- הבניינים העיקריים מבחינת שטח משרדים: מגדלי ספיר - 40,000 מ"ר, מגדל השחר-49,000 מ"ר, אמות אטריום - 57,000 מ"ר, משה אביב - 63,000 מ"ר.

פרויקטים חדשים חשובים שהושלמו במהלך 2020:

- הושלמה בניית מגדל ספיר במתחם הבורסה (62 אלף מ"ר) - חלקים ניכרים ממנו יאוכלסו ע"י Be All-ו We Work.

קטגוריה	דמי שכירות ממוצעים	תפוסה
משרדים	78 ₪ /מ"ר	91%





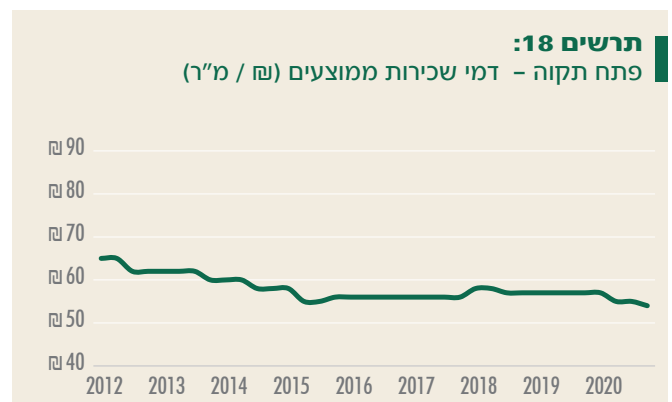
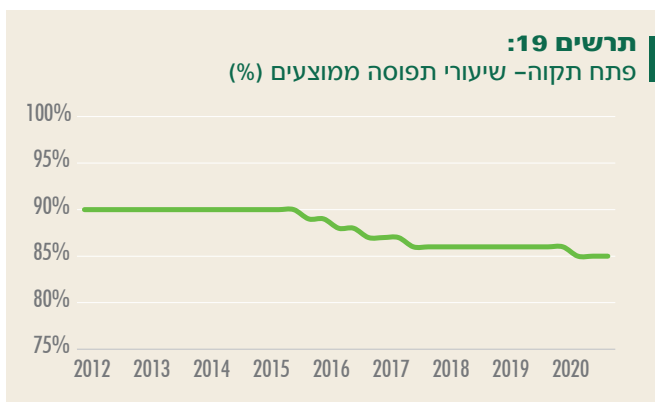
פרויקטים בביצוע:

- פרויקט גלובל טאוורס של מגדלי ישראל מצוי בשלבי בנייה מתקדמים.
- בסר סיטי מצוי בשלבי בנייה מתקדמים - 4 מגדלי משרדים.
- פארק עופר 2 של מליסרון, בשלבי שיווק וביצוע מתקדמים.
- בניין משרדים בן 22 קומות במערב קרית מטלון, בהובלת קבוצת ששון חוגי נמצא בהליכי בנייה.
- מתחם אוליבקס של ישרס נמצא בשלב השלד.

הקמת הקו האדום של הרכבת הקלה לצד תכנית מתאר חדשה המאפשרת זכויות בנייה של עד 600 בקרית אריה, תשנה פניה של פתח תקווה בכלל, קרית אריה וקרית מטלון בפרט. לאור היקפי הבנייה מספר חברות יזמיות עצרו הבנייה בשלב המרתפים.

- החברות המובילות שמשרדיהן ממוקמים במתחם הן: IBM, INTEL, סייבר ארק ושטראוס, בנוסף משרדיהן של החברות: גילת, ECI, MARVELL, PIONEER, ORACLE, GSK.
- דמי השכירות הממוצעים ירדו ב-5% לכ-54 ש"ח למ"ר וממוצע תפוסת המשרדים עמד על כ-85%. דמי השכירות הממוצעים צפויים להמשיך במגמת הירידה.
- רוב הבניינים בדרגת CLASS B.
- מתחמי המשרדים מרוכזים בקרית אריה, מטלון, סגולה אזור תעשייה מיושן שמרביתו תעשייה קלה.
- הבניינים העיקריים מבחינת שטח משרדים: פארק עופר 1 80,000 מ"ר, אינטל-75,000 מ"ר, אמות פלטינום-27,500 מ"ר, ביטוח ישר-25,000 מ"ר.

קטגוריה	דמי שכירות ממוצעים	תפוסה
משרדים	54 ש"ח /מ"ר	85%





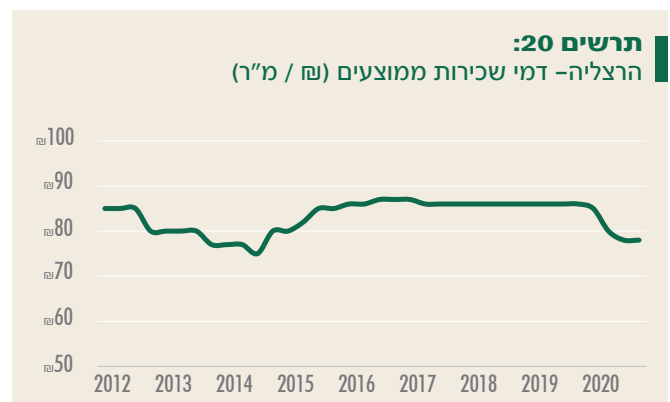
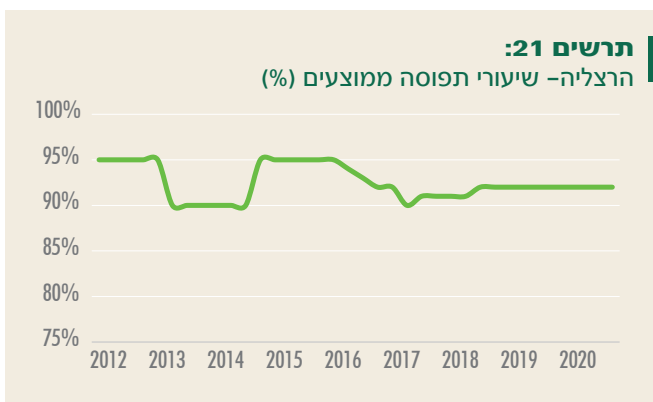
פרויקטים בביצוע:

- אלוני ים- חברה המשותפת לקבוצת הריבוע הכחול ולקיבוץ גליל ים, ממשיכה לקדם את פיתוח המתחם הדרומי של אזור התעסוקה, במסגרתו ייבנה מתחם משרדים חדש בחלקו הדרומי של אזור התעשייה.
- אקרו נדל"ן וקנדה ישראל רכשו מגרש לתעסוקה בהרצליה פיתוח צפונית לקמפוס מיקרוסופט ב-65 מיליון ש"ח.

הרצליה מהווה את מרכז ההייטק השני של ישראל אחר ת"א. בין החברות המובילות באזור: מיקרוסופט, אפל, וורניט, פלייטיקה, פינור, נובל אנרג'י ו-WEWORK.

- דמי השכירות הממוצעים ירדו ב-9% לכ-78 ש"ח למ"ר במוצק. תפוסת המשרדים עמדה על כ-92%. דמי השכירות הממוצעים צפויים להיות כ-80 ש"ח למ"ר.
- היקף שטחי המשרדים בדרגות CLASS A ו-CLASS B זהה (כאשר המגמה היא לבנייה עתידית של בניינים בדרגת CLASS A)..
- מתחמי המשרדים מרוכזים באזור התעשייה של הרצליה פיתוח.
- הבניינים העיקריים מבחינת שטח משרדים: גב ים מרכז וגב ים צפון- סה"כ 198,000 מ"ר (114,000 מ"ר ו-84,000 מ"ר בהתאמה), קמפוס מיקרוסופט- 45,000 מ"ר, אפל O2 32,00 מ"ר, הרצליה הילס- 27,000 מ"ר.
- הקמפוס החדש שבנתה מיקרוסופט (במקום המתחמים בהרצליה ורעננה) אוכלס.

קטגוריה	דמי שכירות ממוצעים	תפוסה
משרדים	78 ש"ח /מ"ר	92%





תצלום: נדלר אלישר ושות' משרד עו"ד

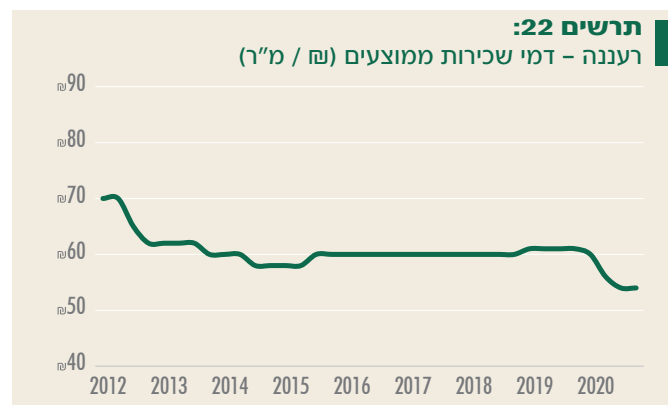
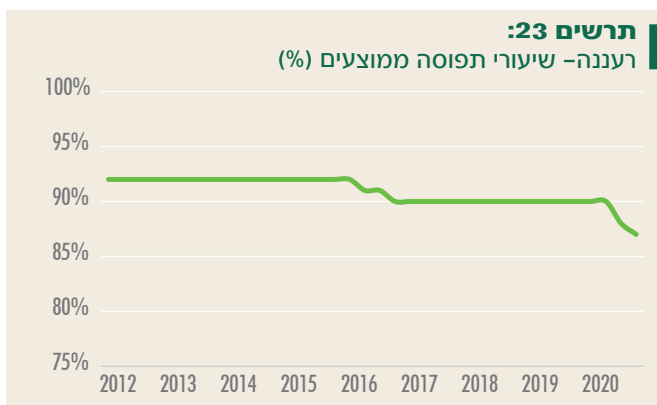
פרויקטים חדשים באזור:

- ריט 1 וסאן זהב מקימות את מגדל המשרדים אינפיניטי בצומת רעננה דרום בסמיכות לתחנת הרכבת וכביש 531. שיפוץ מאסיבי ישדרג המשרדים לפארק עסקים מודרני. כ-6,000 מ"ר בקומות הראשונות הושקרו לחברת מתחמי העבודה המשותפים-MINDSPACE.
- גב ים ושופרסל מקימות פרויקט משרדים ומסחר באזור התעשייה קרית אתגרים.
- אמדוקס מקימה את מתחם המשרדים החדש בקרית אתגרים אשר יחליף את משרדיה בצומת רעננה דרום.

סביבת תעסוקה המאופיינת בסקטור ההיי טק. מהווה חלופה זולה להרצליה ומקור אטרקטיבי לעובדים משכילים מאזור השרון.

- כביש 531 החדש החוצה אזור השרון ממערב למזרח ומחבר בין נתיבי איילון, כביש החוף, כביש 4 וכביש 6 – שיפר משמעותית הנגישות לאזור ומהווה נדבך חשוב בהתפתחות האזור בצוותא עם תחנות הרכבת.
- דמי השכירות הממוצעים ירדו ברעננה ב- 11% לכ-54 ₪ למ"ר וממוצע תפוסת המשרדים עמד על כ-87%. דמי השכירות הממוצעים צפויים להתייצב ברמה זו. הירידה נבעה מהיקף גדול של פרויקטים חדשים בסביבה.
- ביתן של החברות: SAP, AMDOCS, NICE, HP, NVIDIA, TEXAS INSTRUMENT, ALBIT מערכות, RETALIX.
- רוב הבניינים בדרגת CLASS B.
- מתחמי המשרדים מרוכזים ברעננה דרום וקריית אתגרים.
- הבניינים העיקריים מבחינת שטח משרדים: מתחם אמדוקס בצומת רעננה דרום ששטחו 72,000 מ"ר, הי טק פארק - 60,000 מ"ר, קמפוס רעננה של הריבוע הכחול - 25,000 מ"ר, בניין SAP - 15,500 מ"ר.

קטגוריה	דמי שכירות ממוצעים	תפוסה
משרדים	54 ₪ / מ"ר	87%





תצלום: יעקב נחומי

פרויקטים בביצוע:

- מקס (לשעבר לאומי קארד) אכלסו בניין חדש של אלייד.
- אשטרום ודן מתקדמות בבנייה בפרויקט המשרדים למכירה LYFE במתחם BBC בעיר תדור וכלל מקימות פרויקט להשכרה במתחם ה-BBC ישראל (שנפרדה מבנק הפועלים) תהווה דייר עוגן.
- חברת הביטוח מגדל מקימה את מגדל BBC בצומת הרחובות ז'בוטינסקי וכן גוריון.
- קבוצת הפניקס מקימה את מגדל הפניקס המשוק למשרדים להשכרה ברחוב מצדה בעיר.
- הכשרת היישוב משלימה את מתחם ארגמן- (אחר השלימה את מגדל A- מגדל הכשרת היישוב בשנת 2019) ובניין C.
- פרויקט אלייד ואמות במגדל ברחוב הלח"י, נמצא בחפירה ודיפון.
- פרויקט עץ השקד מוקם ביוזמת קבוצת רכישה.

שוק גורדי השחקים של העיר מהווה מוקד אטרקטיבי בקרב ערי הלוויין של תל אביב, זאת לאור הקמת הקו האדום של הרכבת הקלה ורמת המחירים הנמוכה יחסית לתל אביב. בני ברק שהיוותה מוקד פעילות של קבוצות רכישה משנה את אופייה ומגדלים רבים נבנים כעת ביוזמת גופים מוסדיים המחזיקים ברוב זכויות הנכס- מה שמאפשר ביתר קלות השכרת שטחי משרדים נרחבים ללקוחות עוגן.

- החברות המובילות שמשרדיהן ממוקמים במתחם הן ישראלכרט, פריגו, מיטב דש, דר' פישר, ETO, VIBER.
- ההיצע הרב של הפרויקטים מביא לירידה ברמות המחיר- דרגת CLASS A ברמת המעטפת, דמי השכירות 50 ש"ח למ"ר- נמצאים בתפוסה של כ-80%.
- מתחמי המשרדים מרוכזים במתחם BBC.
- הבניינים העיקריים מבחינת שטח משרדים: הכשרת היישוב A 60,000 מ"ר בסך 56,000 מ"ר מגדל צ'מפיון 48,000 מ"ר אלייד מקס 41,000 מ"ר.

פרויקטים חדשים חשובים שהושלמו במהלך 2020:

מגדל הכשרת היישוב של קבוצת סופרין והכשרת היישוב ב-BBC, מצוי ברמת אכלוס נמוכה לאור מצב השוק וגודלו.

קטגוריה	דמי שכירות במעטפת Class A	תפוסה
משרדים	50 ש"ח /מ"ר	80%



- הבניינים העיקריים מבחינת שטח משרדים הם: מתחם מת"מ הכולל את מבני החברות: אלביט - 33,300 מ"ר, פיליפס 15,500 מ"ר, בניין צים - 11,000 מ"ר.

פרויקטים חדשים חשובים שהושלמו במהלך 2020.

קֶרֶן רִיאִלְטִי רכשה את מגדל הארמון תמורת 105 מיליון ₪. מגדל הארמון כולל שתי קומות מסחר, קומת לובי ו-15 קומות משרדים.

פרויקטים בביצוע:

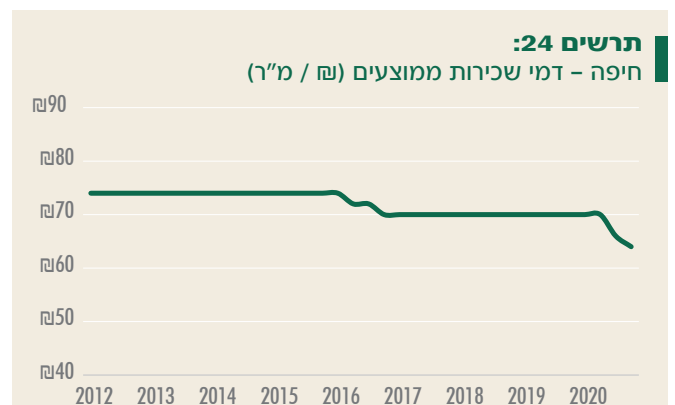
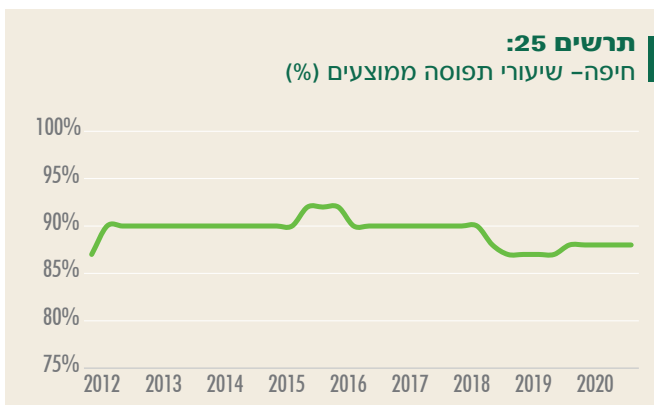
- בימים אלה גב ים מקימה את מת"מ מזרח בחיפה.
- מבנה יוזם את פארק מדעי החיים מזרחית למת"מ.
- אינטל יוזם הקמת בניין אינטל במת"מ.

קטגוריה	דמי שכירות ממוצעים	תפוסה
משרדים	65 ₪ / מ"ר	88%

מרכז העסקים של הצפון - אזור בעל עדיפות לאומית, הנתמך ע"י מוסדות אוניברסיטאיים מובילים - הטכניון ואוניברסיטת חיפה.

בחלקה המערבי עוברים עורקי התחבורה הראשיים כביש 4 וכביש החוף (2), מנהרת הכרמל בסמוך לכביש החוף מפחיתה העומס בגישור לנווה שאן ולמפרץ חיפה.

- החברות המובילות שמשרדיהן ממוקמים במתחם הן: אמזון, גוגל, מיקרוסופט, אפל, אינטל, אלביט מערכות וצ'ים.
- דמי השכירות הממוצעים חוו יציבות של כ-65 ₪ למ"ר בממוצע. תפוסת המשרדים עמדה על כ-88%. דמי השכירות הממוצעים צפויים להישאר באותה רמה.
- עיקר הבניינים הם מדרגת CLASS B.
- מתחמי המשרדים מרוכזים במת"מ במבואות הדרומיים של העיר, כאשר בסמוך תחנות חוף הכרמל - רכבת ואוטובוסים. מתחם נוסף הוא מתחם משרדי הממשלה בעיר התחתית.





www.droneimagebank.com

חולון

- הבניינים העיקריים מבחינת שטח משרדים: מרכז עזריאלי - 120,000 מ"ר, אלביט מערכות - 50,000 מ"ר עזריאלי המנור - 26,000 מ"ר, גב ים - 24,000 מ"ר.
- באזור פועלות מספר קבוצות רכישה אשר הבולטות מתוכן: קבוצת סופרין-וייס, ו-GF נדל"ן אשר מקימות מתחמים לוגיסטיים בהם יחידות למכירה.
- בין הגופים הגדולים המשקיעים בעיר: גב ים, ישרא, עזריאלי ואמות.

פרויקטים חשובים שהושלמו ב-2020.

הושלם פרויקט המשרדים של אמות - הכולל 23 קומות.

פרויקטים חדשים באזור:

- קבוצת עזריאלי מקימה מתחם נוסף על מגרש בשטח כ-53 דונם אשר יהווה פארק תעסוקה המשלב מסחר.
- M סנטר של חברת מבנה.
- מגדל אלדר של אלדר השקעות

אזור התעסוקה בחולון הפך מוקד תעסוקה משמעותי בשנים האחרונות.

- אזור המשרדים המתפתח בחולון צבר תאוצה עם הקמתו של מרכז עזריאלי, אשר היווה מוקד משיכה לחברות רבות מתחומים מגוונים, חברות טכנולוגיה ושירותי מחשוב כגון: ספיאנס, פריון, AVAYA וטלדור. חברות המספקות שירותים פיננסיים כגון: מרכנתיל, הלמן אלדובי, קבוצת קלי וגופים ממשלתיים כעמידר ונת"ע.
- התפתחות מתחם התעסוקה בחולון מתרחשת על רקע עורקי התחבורה החדשים שמנגישים האזור המרכזי גיאוגרפית, שלא היווה מוקד תעסוקתי משמעותי עד לשנים האחרונות.
- הפיכת מתחמי תעשייה למתחמי משרדים צוברת תאוצה עם חיבור המחלפים מכביש 4 ואליו ששיפרו משמעותית הנגישות לרכב. העתיד רוד עוד יותר עם חיבור האזור לתוואי הקו הירוק של הרכבת הקלה להסעת המונים.
- מעבר משמעותי במהלך שנה זו, מהווה מעבר משרדי חברת בזק על שטח 20,000 מ"ר לעיר.
- דמי השכירות הממוצעים ירדו ל-48 ₪ למ"ר תפוסת המשרדים עמדה על כ-82%.
- אזור התעסוקה בחולון תחום בין כביש 4 מערב, בו נמצא מתחם עזריאלי לכביש 44, שבו נמצא אזור התעשייה הישן.

תפוסה	דמי שכירות במעטפת Class A	קטגוריה
82%	48 ₪ / מ"ר	משרדים



ירושלים

כפר הייטק גבעת רם

מתחם זה, הוא אחד המתחמים הראשונים בישראל שהוקמו בצמוד לתשתיות ידע ומחקר אקדמי. הכפר מספק בסיס התחלתי לחברות הזנק טכנולוגיות.

תלפיות

אזור תעשייה, תעסוקה ומסחר בדרום ירושלים בסמוך לשכונת תלפיות הוותיקה. מאופיין במבנים בדרוג CLASS C.

הכניסה לעיר

קריית הלאום בכניסה לעיר מהווה אכסניה למשרדי הממשלה ומאופיינת בבניינים חדשים בדרוג CLASS B. השאיפה היא שבעתיד הבניינים ידרגו CLASS A.

גבעת שאול

מהווה מוקד לעסקים ומסחר בירושלים. הבניינים הם בדרוג CLASS B.

הכניסה לעיר וגבעת שאול מאוכלסים ברובם על ידי מנהל הדיר הממשלתי והשירותים סביבו.

כעיר המאוכלסת במדינה, קיימים בעיר מגוון אזורי תעשייה וגנים טכנולוגיים מתקדמים, ביניהם:

הר חוצבים - חברות עתירות ידע-אזור בעל עדיפות לאומית

אזור התעשייה והטכנולוגיה בהר חוצבים מיועד לחברות עתירות ידע. נהנה מנגישות גבוהה ומתשתיות מודרניות. אזור התעשייה מאכלס את החברות: אינטל, מובילאיי, אומריקס (חברת בת של ג'ונסון אנד ג'ונסון) ו NDS.

מלחה תעשייה עתירת ידע

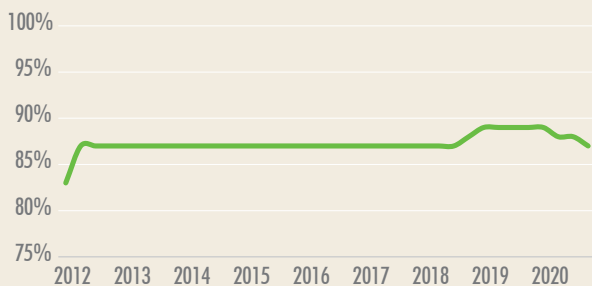
הגן הטכנולוגי במלחה, ששטחו כ-70,000 מ"ר, מאכלס ברובו תעשיות עתירות ידע ושירותים נלווים.

עטרות תעשיות מסורתיות

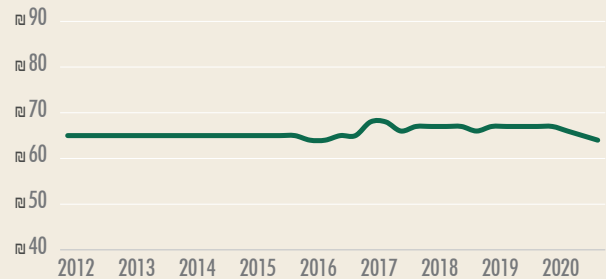
פארק התעשייה בעטרות, שבצפון ירושלים, מאכלס את מרבית התעשיות המסורתיות הפועלות בעיר. בשנים האחרונות, בעקבות שדרוג התשתיות הפיזיות של הפארק, חל גידול בביקוש לקרקעות במקום.

אחד היתרונות הבולטים של הפארק הוא נגישות גבוהה לבאים מחוץ לירושלים.

תרשים 27:
ירושלים - שיעורי תפוסה ממוצעים (%)



תרשים 26:
ירושלים - דמי שכירות ממוצעים (ש"ח / מ"ר)



- כלמוביל תלפיות ב"מתחם התנופה" ברחוב פייר קניג .
- גנים טכנולוגיים בהר החוצבים ובמלחה מוקמים על ידי היזם ישרס- הרחבת הפארקים על ידי הקמת בניינים חדשים.
- אמות ולייד זכו במכרז קיי קומפלט שער העיר בימי הקורונה, בהיעדר מתמודדים נוספים.

- דמי השכירות הממוצעים חוו ירידה של כ-4% ל-64 ש"ח למ"ר בממוצע. תפוסת המשרדים עמדה על כ-87%. דמי השכירות הממוצעים צפויים להישאר באותה רמה.
- הבניינים העיקריים מבחינת שטח משרדים: בניין גטי-מלחה- 60,000 מ"ר, בניין אינטל- 50,000 מ"ר, בניין כלל 35,000 מ"ר, בניין גטי הר חוצבים- 24,000 מ"ר.

פרויקטים בביצוע :

- קמפוס מובילאיי מוקם בהר החוצבים בהובלת היזם אפקון נמצא בשלבי שלד.
- גב ים זכתה במכרז האוניברסיטה העברית להקמת פארק משרדים בגבעת רם- יהווה פארק ה"י טק.

תפוסה	דמי שכירות ממוצעים	קטגוריה
87%	64 ש"ח /מ"ר	משרדים



טבלת דמי שכירות ותפוסה סוף 2020

קטגוריה	דמי שכירות (ש/מ"ר/חודש)	שינוי רבעוני (%)	שינוי שנתי (%)	תפוסה ממוצעת (%)	מגמה
תל-אביב	משרדים	95	-1%	-8%	93%
	מסחר	166	-2%	-15%	90%
רמת גן	משרדים	78	-1%	-6%	91%
	מסחר	125	0%	-9%	87%
הרצליה	משרד	78	0%	-9%	92%
	מסחר	140	-1%	-7%	88%
רעננה	משרדים	54	0%	-11%	87%
	מסחר	90	0%	-6%	90%
פתח תקווה	משרדים	54	-2%	-5%	85%
	מסחר	95	0%	-7%	88%
נתניה	משרדים	45	0%	-2%	85%
	מסחר	87	-1%	-6%	90%
רחובות	משרדים	52	0%	-4%	87%
	מסחר	88	0%	-6%	89%
לוד	משרדים	44	0%	0%	85%
	מסחר	68	0%	0%	85%
חיפה	משרדים	65	0%	0%	88%
	מסחר	90	0%	0%	89%
ירושלים	משרדים	64	-2%	-4%	87%
	מסחר	94	0%	-1%	89%

- שיעור התשואה הממוצע של נדל"ן למשרדים בסיימה של שנה זו עומד על 6.5%.
- שיעור התשואה הממוצע של נדל"ן במרכזים מסחריים בסיימה של שנה זו עומד על 7%.
- שיעור התשואה הממוצע של נדל"ן לתעשייה ולוגיסטיקה בסיימה של שנה זו עומד על 6.5%.

ירון שחר

מנהל מחלקת השקעות ומחקר
03-5616161 שלוחה 150
Yaron.shachar@cbre.com

סמדר פומרנץ

מנהלת אדמיניסטרטיבית
03-5616161 שלוחה 101
Smadar.pomerantz@cbre.com

כתובתנו

CBRE ייעוץ בע"מ
מגדל בסר 4, רח' מצדה 7
בני ברק 5126112
www.cbre.co.il