

CBRE

2023

ישראל

סקירת שוק הנדל"ן

מחלקת מחקר CBRE
מאי 2024

שנתון



תוכן עניינים

סקירה ארצית

01	הסביבה הכלכלית והעסקית של ישראל
02	שוק ההון
03	מגזר ההיי טק
04	נדל"ן מניב

מבט על המצב הנוכחי בשוק הנדל"ן המסחרי בישראל

05	שוק המשרדים	07	שוק אחסנה ולוגיסטיקה
06	סקירה אזורית - משרדים	08	סקירה אזורית - לוגיסטיקה
	תל אביב		אשדוד
	רמת גן		מודיעין / שוהם
	פתח תקווה		קיסריה
	הרצליה		חיפה
	רעננה	09	שוק המסחר
	בני ברק		
	חולון		
	ירושלים		

מבוא

שנת 2023 תיזכר כשנה מאתגרת שאופיינה בתנודות בשווקים הגלובליים ובשוק הישראלי בפרט. הגורמים המרכזיים לכך הם השינויים בשיעור האינפלציה ומדיניות הריבית של בנקים מרכזיים בעולם, כולל בנק ישראל ומלחמת חרבות ברזל.

ענף ההיי טק, שהמשיך להוות קטר מרכזי בכלכלה המקומית, נתקל באתגרים, אך גם ראה הצלחות. אנחנו זכינו להכיר מגמות חיוביות כמו שיא בהתחלות בנייה בענף הלוגיסטיקה, יציבות בשיעורי התפוסה והפדיונות בענפי הנדל"ן המסחרי.

נכון לסוף שנת 2023, אנו מבינים כי האתגרים שהתמודדנו עימם בשנת 2022 המשיכו ללוות אותנו, אך אנו מאמינים כי העמידות שהציג המשק הישראלי תאפשר לו להמשיך ולצמוח.

תפילתנו לחירות החטופים ולחזרת כל החיילים למשפחותיהם בשלום.

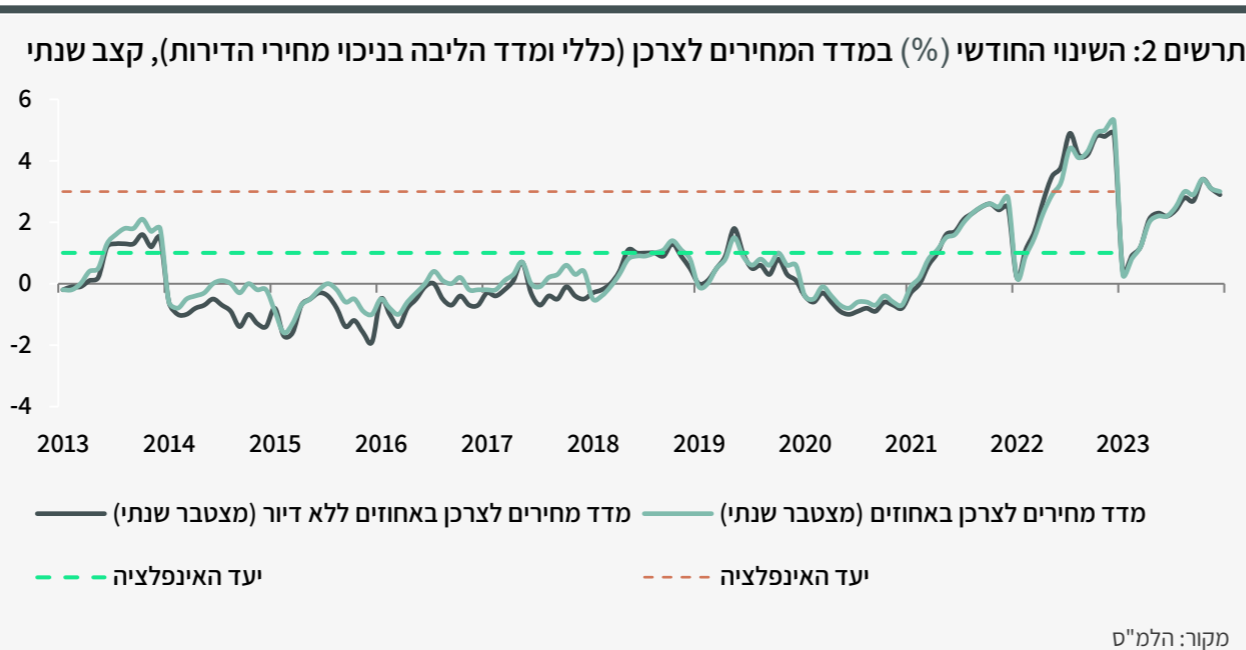


חיים אגי
מנכ"ל
CBRE ייעוץ בע"מ

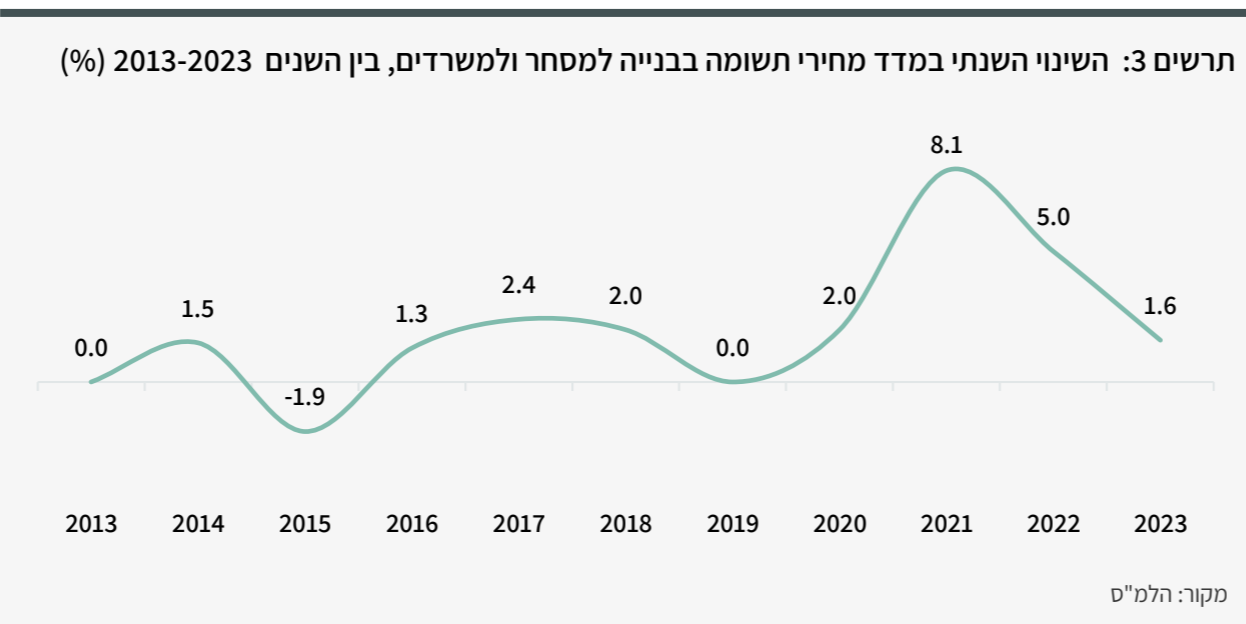
01

סקירה ארצית

הסביבה הכלכלית והעסקית של ישראל



הצמיחה השנתית הגיעה ל- 2% בלבד לעומת תחזית של 3.4% וממוצע של כ- 4% בשנה בעשור האחרון – זאת לאחר צניחה של 20% בתוצר ברבעון האחרון של השנה, בצל המלחמה. בגילום הגידול באוכלוסייה מדובר למעשה בצמיחה שלילית לנפש, בשיעור -0.1%.



הסביבה הכלכלית והעסקית של ישראל

הסיפור המרכזי: השפעותיה הכלכליות של מלחמת "חרבות ברזל"

שנת 2023 כללה שני אירועים מרכזיים – החקיקה לשינוי מערכת המשפט והמשבר החברתי שחל בעקבותיה, ומלחמת "חרבות ברזל" שפרצה בעקבות אירוע הטרור הקשה ביותר בהיסטוריה של מדינת ישראל, בשבעה באוקטובר. לאחר מכן, יצא צה"ל למלחמה בחמאס ברצועת עזה ובחיזבאללה בגבול לבנון, יישובי קווי הגבול בדרום ובצפון פונו ותושביהם טרם שבו לבתיהם. העלות לקופת המדינה תתברר במלואה בהמשך, אולם ללחימה הממושכת ולפינוי מאות אלפי תושבים לתקופה ארוכה צפויים מחיר כלכלי עמוק והשפעה על החוב הציבורי החזוי.

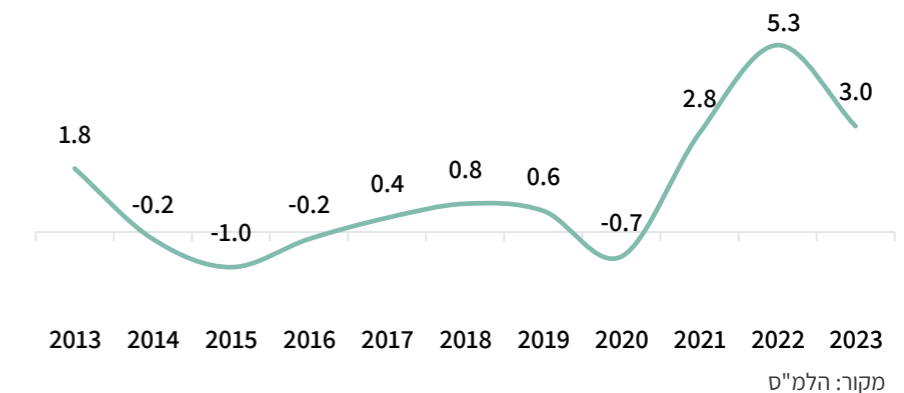
המלחמה פגעה הן בהיצע העבודה והן בביקושים. עובדים רבים נעדרו מעבודתם עקב גיוס נרחב למילואים, השבתת מערכת החינוך, הנחיות פיקוד העורף וצמצום כוח העבודה הזר.

בעקבות המלחמה נמנעה כניסתם של כ- 100 אלף עובדים פלסטינים בענף הבנייה, המהווים כשליש מכוח העבודה בענף. אתרי הבנייה נסגרו עם פרוץ המלחמה, וכשליש מהם עדיין נותרו סגורים בסוף השנה. המחסור בכוח אדם בענף הביא לזינוק נקודתי בעלויות הביצוע ברחבי הארץ.

תקיפות המורדים החות'ים מתימן על התובלה הימית במפרץ סואץ הובילו ספינות רבות להימנע ממעבר בתעלת סואץ תוך הארכה משמעותית של תוואי ומשך ההפלגה מאסיה למדינות המערב. כפועל יוצא חלה התייקרות בייבוא הסחורות בכלל ובחומרי בניין בפרט.

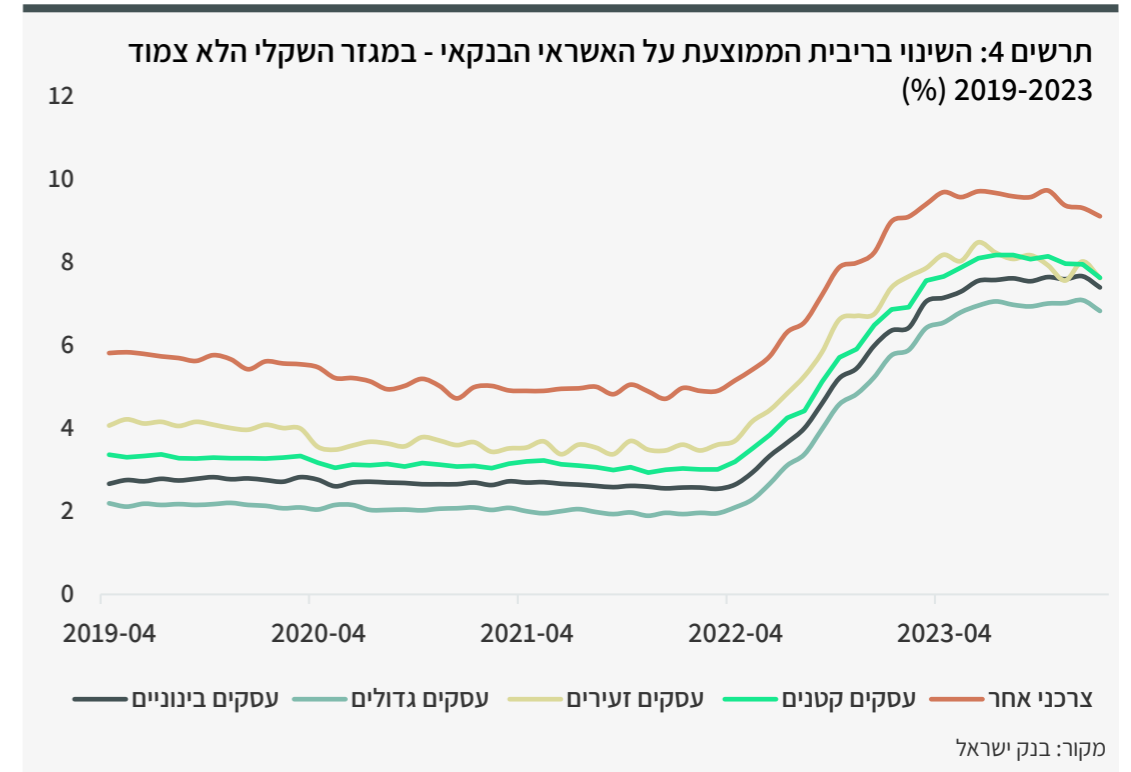
בסיומם 2023, מדד תשומות הבנייה עלה בכ- 2%, מדד המחירים לצרכן עלה בכ- 3% - בקצה טווח יעד האינפלציה הממשלתי (1% - 3%).

תרשים 1: השינוי השנתי במדד המחירים לצרכן, בין השנים 2013-2023 (%)



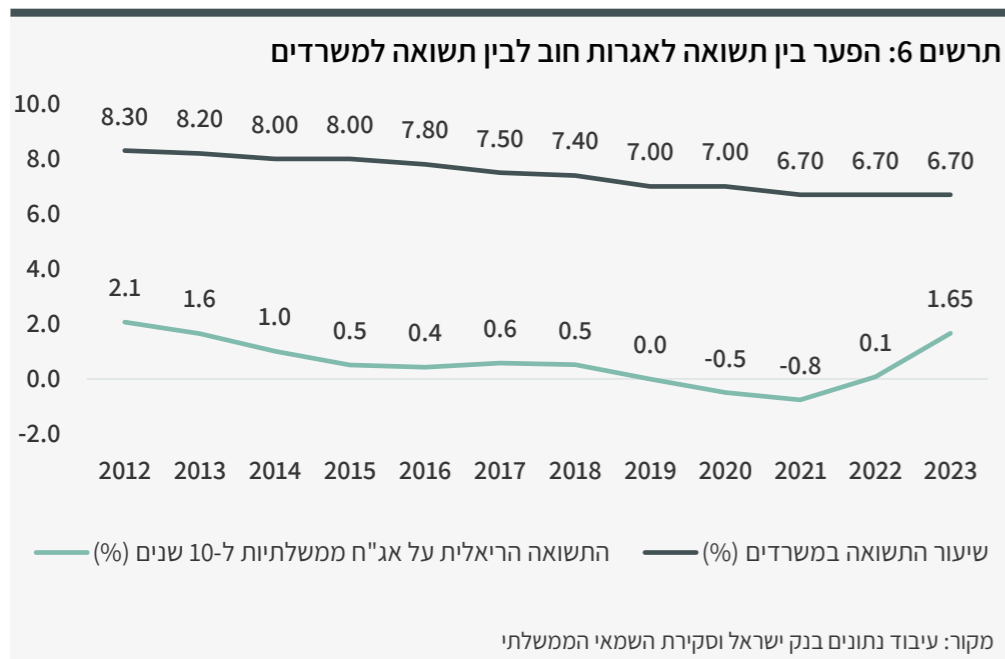
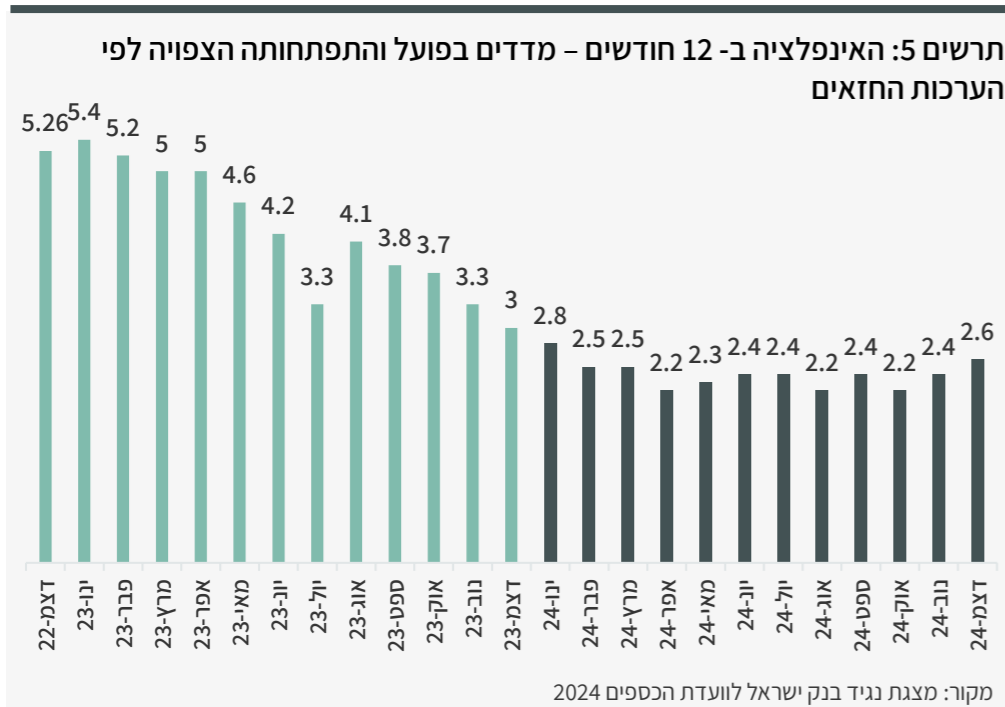


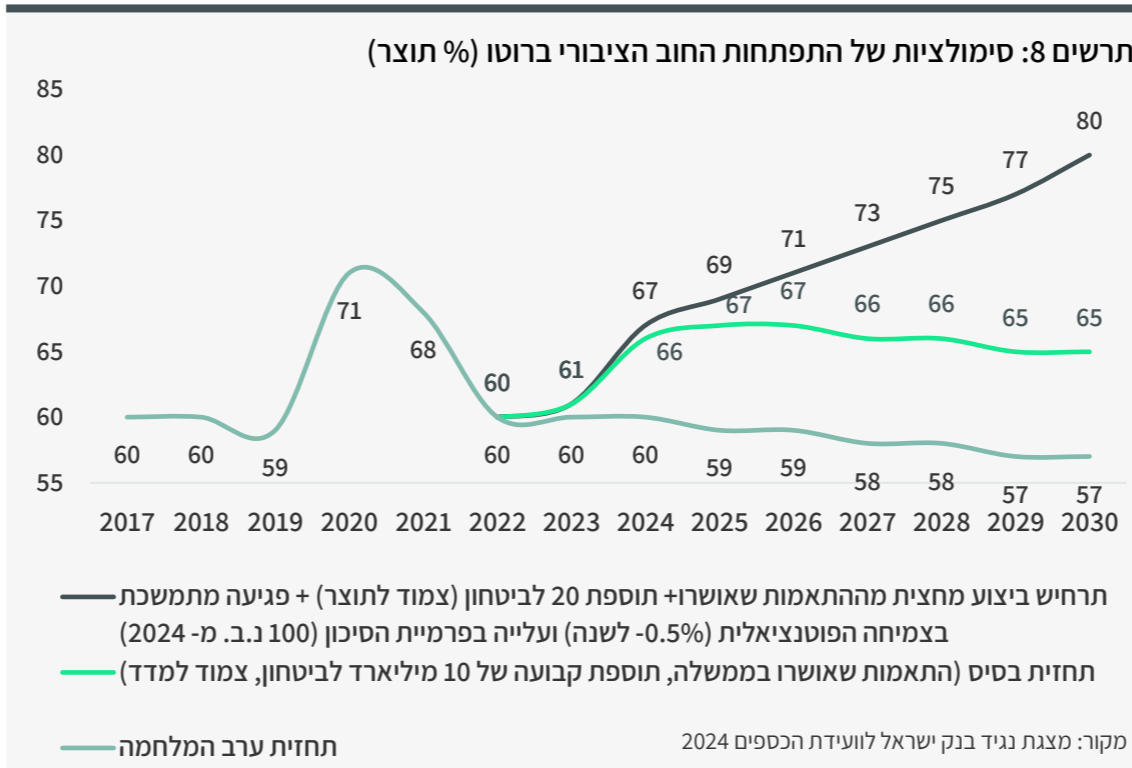
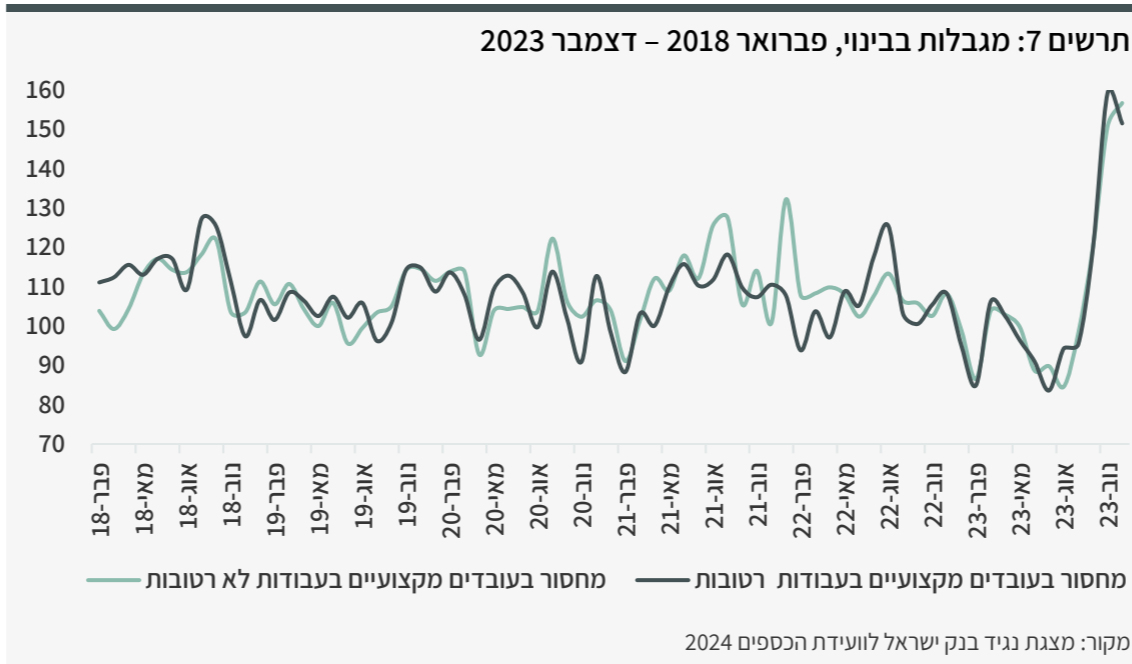
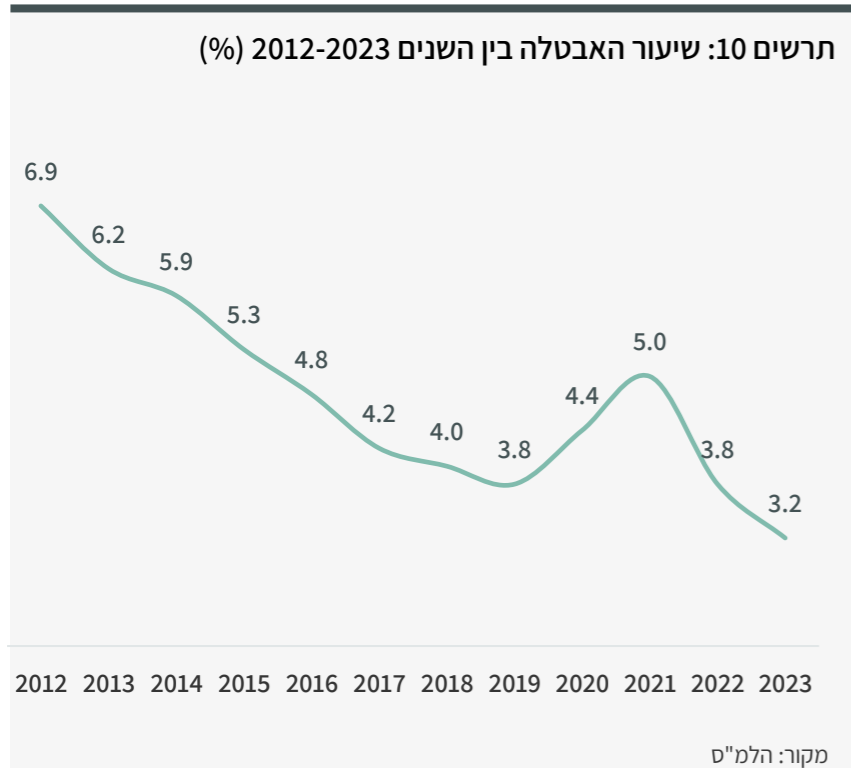
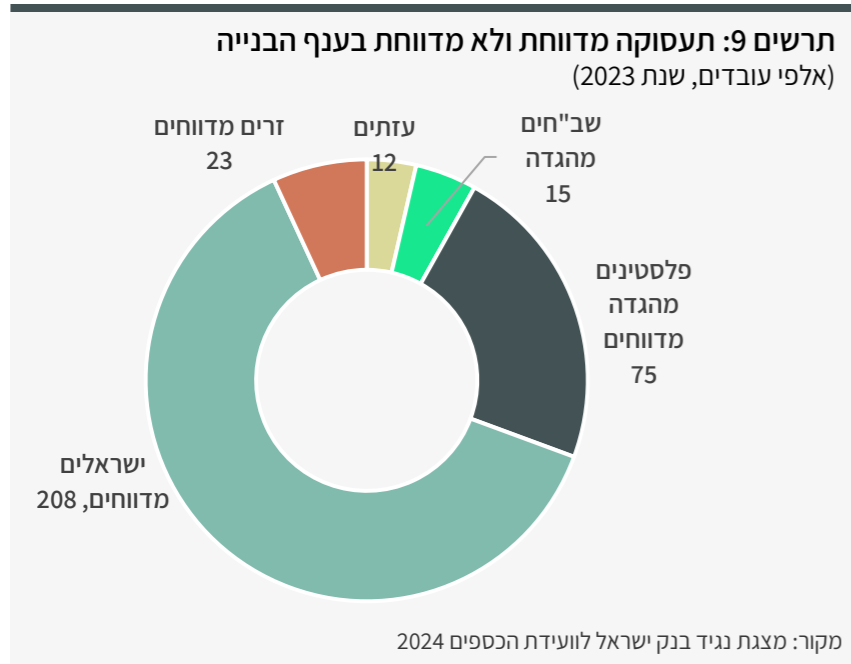
במהלך השנה ועד פרוץ מלחמת "חרבות ברזל", בנק ישראל העלה את הריבית מרמה של 3.75% לרמה של 4.75%, במאמץ לרסן את האינפלציה ולהשיבה לתחום היעד. כפי שמסתמן, מגמת העלאות הריבית מאחורינו, ובנק ישראל כמו גם הבנק הפדרלי נוקט בקו זהיר של הורדת ריבית הדרגתית.



על פי תחזיות בנק ישראל לשנת 2024, שיעור האינפלציה השנתי צפוי להתמתן ולעמוד על 2.7% בשנת 2024 ו-2.3% בשנת 2025, כאשר הריבית צפויה לעמוד על 3.75% במוצע ברבעון הראשון של 2025.

על אף העלאות הריבית, הפער בין תשואת אגרות החוב הממשלתיות לבין תשואות המשרדים המניבים נותר גבוה (תרשים 6).





נתוני שוק העבודה מצביעים על שוק הדוק המצוי בסביבת תעסוקה מלאה, כאשר נכון לסוף השנה שיעור האבטלה בישראל (הבלתי מועסקים) ירד לרמה של 3.2% וחזר לרמתו ערב מגפת הקורונה. (תרשים 10)

היקף המשרות במשק נכון לסוף השנה עמד על 3,886,200 (בכלל ענפי המשק). מדובר בקיטון שנתי של כ- 2.98% ביחס להיקף המשרות בתחילת שנה וגידול של כ- 2.78% ביחס להיקף המשרות שהיו במשק ערב פרוץ מגפת הקורונה. ניתוח של היקף משרות השכירים בענפים מוטי-משרדים מציג קיטון שנתי מתון יותר של כ- 1.47%, אך ביחס לערב פרוץ מגפת הקורונה מדובר בגידול של כ- 8.53%.

בהתפלגות התעסוקה בענף הבנייה ערב מלחמת "חרבות ברזל", מהווים הפלסטינים (גדה + עזה) כ- 30% מהמועסקים, כולל לא מדווחים – סה"כ כ- 100 אלף מועסקים החסרים כיום בענף. (תרשים 9)

בהתאם לתחזית בנק ישראל לשנים 2024-2025, צפויה האבטלה בישראל לגדול מעל 5% ובהמשך לרדת לכ- 3%, בעוד שהאינפלציה צפויה לפחות בהדרגה עד לשיעור שנתי של 2%.

התחזית המעודכנת של חטיבת המחקר בבנק ישראל לשנים 2023-2025

2025	2024	2023	
5%	2%	2%	שיעור הצמיחה
5%	0.50%	0%	הייצוא
3.2%	5.3%	4.5%	האבטלה הרחבה
66%	66%	62%	יחס חוב תוצר
2%	2.4%	3.3%	אינפלציה

מקור: מצגת נגיד בנק ישראל לוועידת הכספים 2024

תחזית החוב הציבורי בישראל ערב מלחמת "חרבות ברזל" צפתה המשך מגמת ירידה בחוב ברוטו.

ההרחבות שאושרו עם פרוץ המלחמה העלו את החוב חזרה לרמות של השנים 2020-2021, ובהתאם לתרחישי בנק ישראל צפוי גידול משמעותי בחוב הציבורי עד לשנת 2030 (תרשים 8).

02

סקירה ארצית

שוק ההון

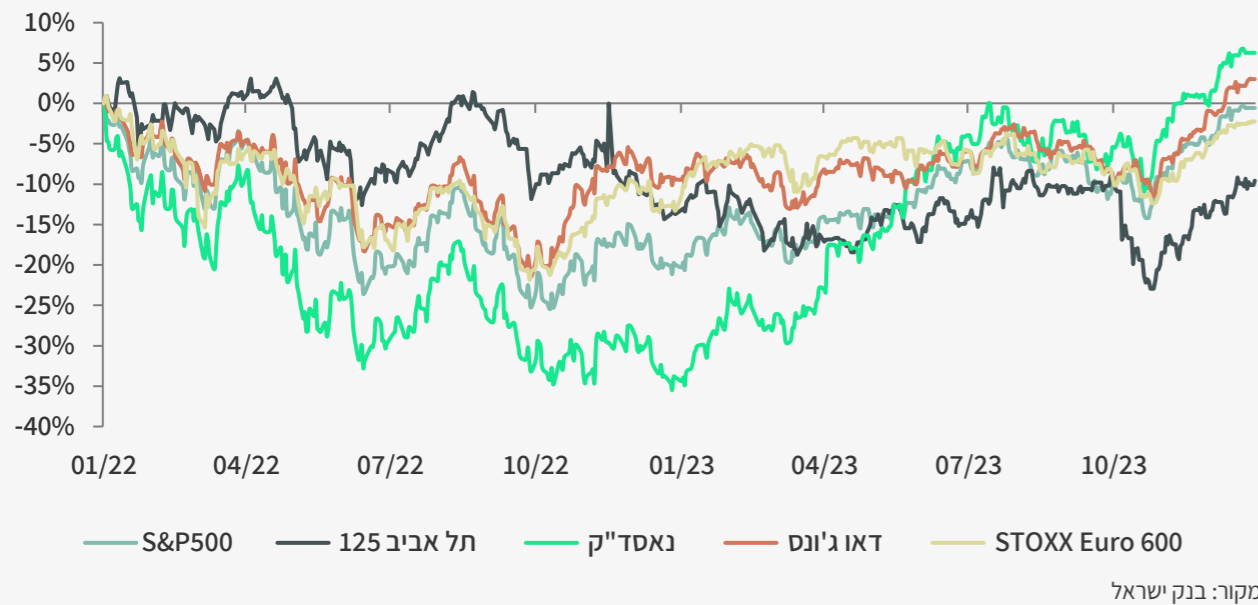
שוק ההון

החששות ממיתון עולמי בשנת 2023 לא התממשו, ועל אף פתיחה תנועתית, בורסות ארה"ב עברו למגמה חיובית מתמשכת והציגו תוצאות מרשימות, בהובלת חברות הטכנולוגיה ועל רקע סיום מגמת העלאות הריבית והודעת הבנק הפדרלי על הורדות ריבית הצפויות במהלך 2024. לאחר שבשנת 2022 מדד S&P 500 ומדד Nasdaq שברו שיאים שליליים ואיבדו למעלה מ-35% ו-20% (בהתאמה) משיא שווים, זינקו מדדים אלה במהלך שנת 2023 ב-26% ו-44% (בהתאמה), (תרשים 11).

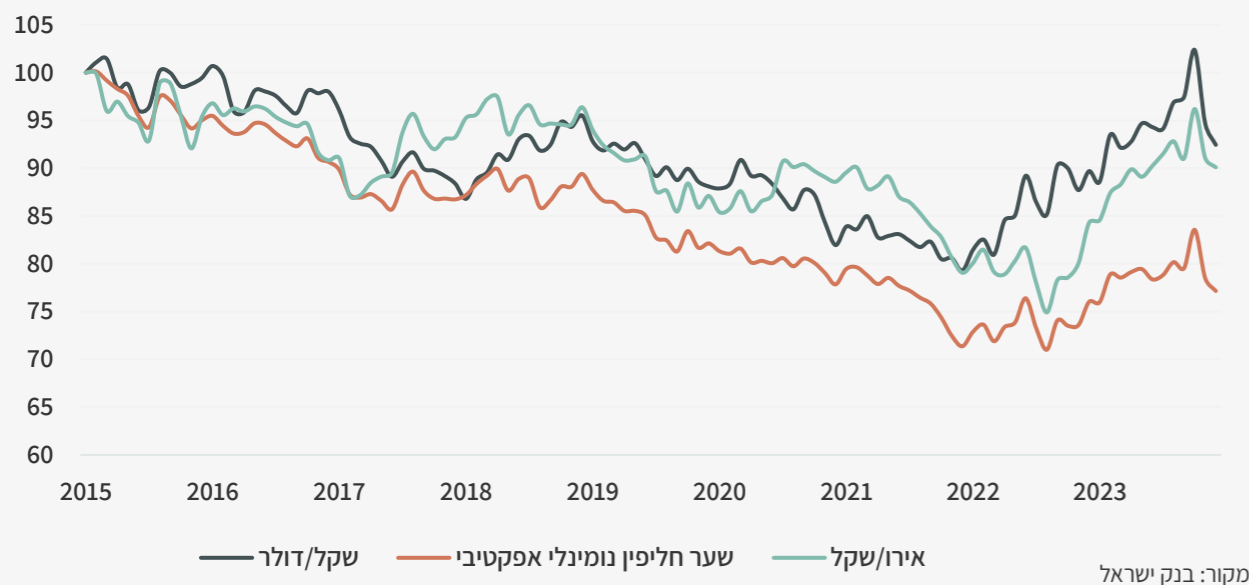
הדולר האמריקאי מסכם את השנה הגרועה מאז 2020, כאשר בין תחילת השנה לסופה נחלש שערו היציג מול האירו בכ-3%. עיקר הירידה נרשם ברבעון האחרון, במקביל לסימני הבנק הפדרלי לשינוי במגמת הריבית. מול השקל מתחזק הדולר בכ-6% במהלך 2023, במסחר תנועתי. ב-3 הרבעונים הראשונים של השנה חל פיחות בשקל מול הדולר, בעיקר סביב מועדי החקיקה לשינוי מערכת המשפט. בתחילת הרבעון האחרון, מיד לאחר מתקפת 7 באוקטובר, זינק הדולר מול השקל וכתגובה בנק ישראל יצא בתכנית רחבת היקף למכירת מט"ח וייצב את שערו. בהמשך הובילו מגמות עולמיות ובראשן אינדיקציות הפד על הורדת הריבית, להיחלשות הדולר וכפועל יוצא לחיזוק השקל קרוב לרמתו בתחילת השנה (תרשים 12).



תרשים 11: ביצועי מדדים מרכזיים מתחילת שנת 2022 ועד סוף המחצית השנייה של 2023 (נתונים יומיים)



תרשים 12: מדדי דולר/שקל, אירו/שקל ושער החליפין הנומינלי האפקטיבי, בין השנים 2015-2023



שוק ההון

אחרי הירידות החדות של שנת 2022 בבורסות העולם, המדדים המובילים מסכמים את שנת 2023 עם עלייה בשיעור דו ספרתי, בהובלת מדד נאסד"ק 100 שזינק ב-44.2% וסגר את השנה הטובה ביותר שלו מאז 2003 ולצידו מדד דאו ג'ונס ומדד S&P 500 שהגיעו לשיא כל הזמנים. המשותף לעליות המרשימות הללו הוא משקלן של ענקיות הטכנולוגיה בהן, ובראשן אנבידיה (+239%), מטא (+198%) וטסלה (+106%), לצד אמזון (+83%), אלפבית (+49%) ואפל (+49%).

לעומת זאת, הבורסה המקומית התקשתה לצלוח את שלושת הרבעונים הראשונים של השנה בצל ניסיונות החקיקה המשפטית ולכן לא נהנתה מעליות השערים בעולם, ועם פרוץ המלחמה באוקטובר הגיבה בירידות חדות עד לכניסה הקרקעית לעזה. מנקודה זו ניתן לראות את חזרת האמון בשווקים ובהתאם עליות במדדי ת"א, אשר אף הסתכמו בסוף השנה בעליה שנתית של 3.8%.

הגידול המהיר בהלוואות הבנקאיות שנטלו חברות הנדל"ן בישראל בשנים האחרונות נבלם בשנת 2023, כאשר לאורך השנה נרשמו ירידות בשיעור הגידול ביתרות החוב - שיעור הגידול נחתך בחצי, הן בחברות הבינוי והן בפעילויות בנדל"ן. מאחר שיתרות חוב אלו מהוות כשליש מסך החוב של המגזר העסקי בישראל, להאטה בגידול צפויה השפעה רוחבית: כשני שלישי מהחוב של חברות הבינוי והנדל"ן מקורו בהלוואות בנקאיות, והיתר מקורו באג"ח סחירות בארץ.

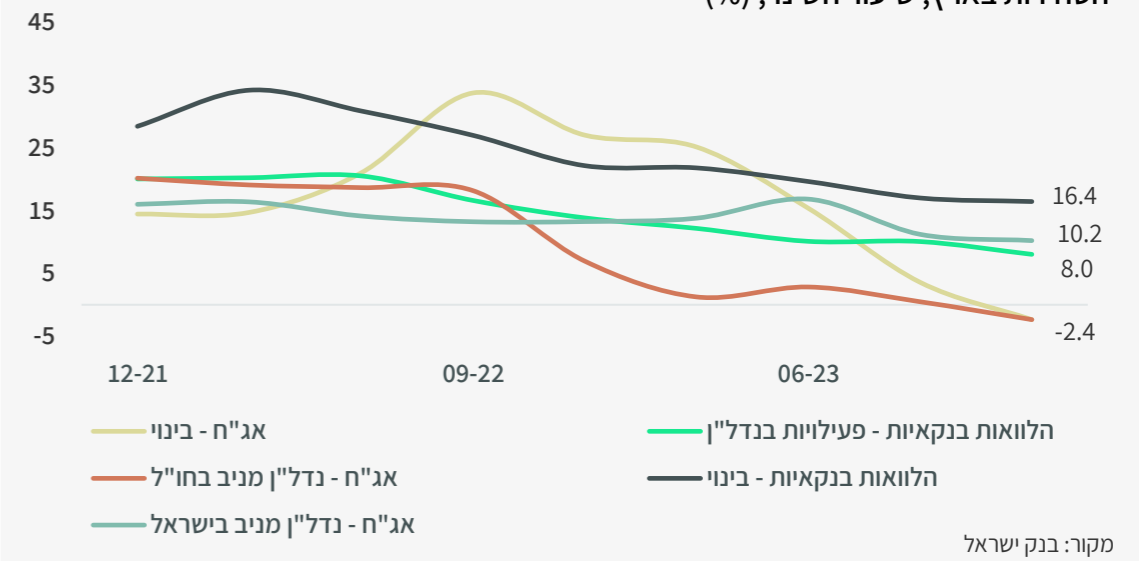
השוואת תשואות שנתיות מדדים מובילים בעולם מול ישראל

2023	2022	2021	2020	
26%	-19%	27%	16%	ניו יורק S&P 500
44%	-33%	21%	43%	ניו יורק NASDAQ 100
14%	0.2%	22%	-5%	אירופה EURO STOXX 50
3%	0.9%	14%	-14%	לונדון FTSE 100
20%	-2%	15%	3%	פרנקפורט DAX 30
28%	-9%	5%	16%	טוקיו NIKKEI 225
4%	-9%	26%	-11%	ת"א 35

2023	2022	2021	2020	
4%	-9%	26%	-11%	ת"א 35
4%	-18%	29%	18%	ת"א 90
4%	-12%	26%	-3%	ת"א 125
9%	-33%	24%	16%	ת"א 60 SME
5%	-33%	6%	29%	ת"א צמיחה
14%	-30%	4%	39%	ת"א טק עלית
17%	-27%	7%	38%	ת"א טכנולוגיה
11%	-4%	58%	-22%	ת"א בנקים-5
8%	26%	46%	-5%	ת"א נדלן

מקור: הבורסה לניירות ערך

תרשים 13: החוב של ענפי הבינוי והפעילויות בנדל"ן באפיקי ההלוואות הבנקאיות והאג"ח הסחירות בארץ, שיעור השינוי, (%)



נתונים פיננסיים של חברות*

מליסרון



מליסרון		סלע נדל"ן		קבוצת עזריאלי		אמות		גב ים		נתון /חברה
שנתי 2023	שנתי 2022	שנתי 2023	שנתי 2022	שנתי 2023	שנתי 2022	שנתי 2023	שנתי 2022	שנתי 2023	שנתי 2022	
23,960,000,000	19,595,000,000	5,700,000,000	5,130,000,000	30,040,000,000	26,000,000,000	19,700,000,000	16,623,000,000	11,000,000,000	9,837,000,000	שווי נכסים מניבים (ש)
12	17	-	-	15	15	9	3	10	16	נכסים בייזום
43.3%	42.8%	60%	56%	33.0%	33%	44%	42%	55.6%	53.3%	שיעור המינוף
3.1 שנים	3.7 שנים	4.4 שנים	4.9 שנים	5.5 שנים	6 שנים	5.0 שנים	5.50 שנים	4.8 שנים	4.40 שנים	מח"מ הסכמי שכירות ללא נכסים בייזום
822,000	800,000	-	524,000	1,381,000	1,377,000	1,150,000	1,150,000	1,200,000	1,090,000	שטחים מניבים (מ"ר)
98.0%	98.7%	-	96%	98.0%	98%	93.4%	94.4%	98.0%	98%	שיעור תפוסה
2.23%	2.05%	1.70%	1.69%	2.10%	1.90%	1.70%	1.61%	1.50%	1.30%	ריבית אפקטיבית ממוצעת משוקללת, צמודה למדד
7.00%	6.95%	6.80%	6.71%	6.97%	6.83%	6.30%	6.20%	6.60%	6.30%	שיעור היוון ממוצע לשווי הנכסים המניבים
1,326,000,000	1,224,000,000	321,000,000	288,300,000	2,113,000,000	1,953,000,000	1,004,000,000	931,000,000	657,000,000	555,000,000	NOI - שנתי (ש)
1,455,000,000	1,360,000,000	253,000,000	230,000,000	-	-	805,000,000	785,000,000	405,000,000	360,000,000	תחזית ל-2023 FFO (ש)

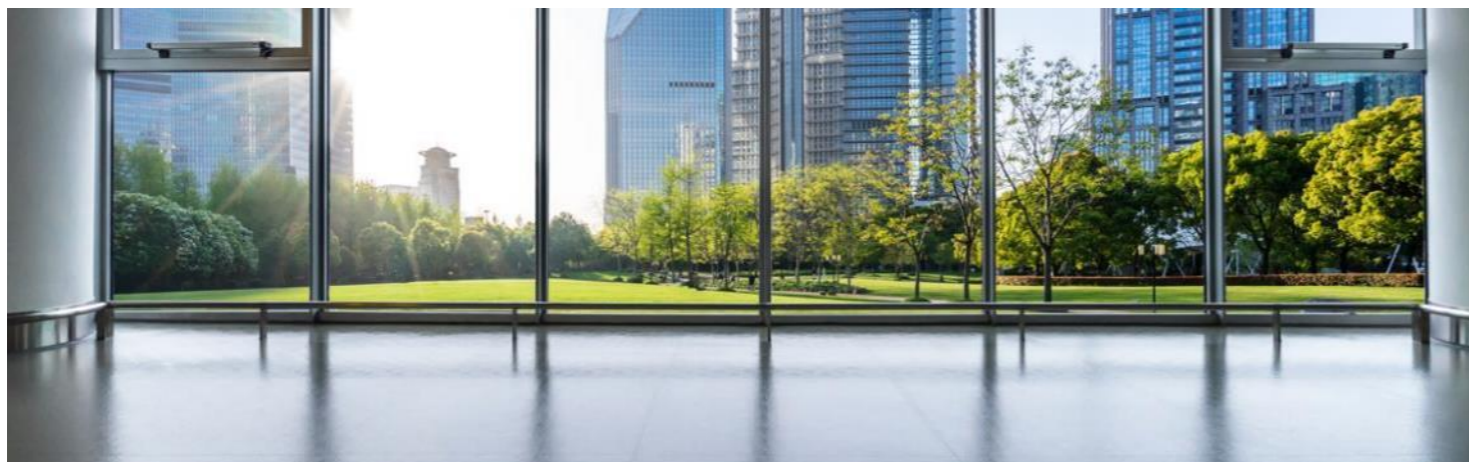
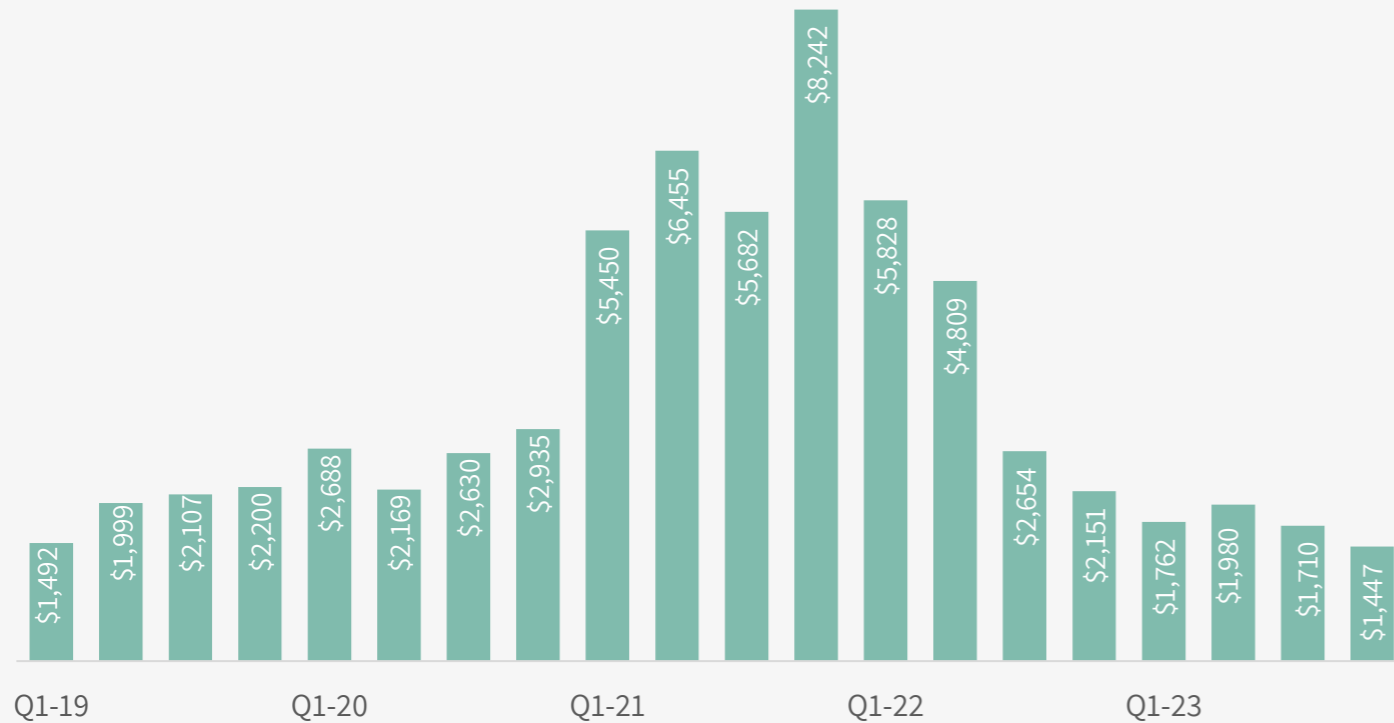
*מבוסס על דיווחי החברות הציבוריות בדוחות הכספיים השנתיים כפי שדווחו באתר הרשות לניירות ערך

03

סקירה ארצית

מגזר ההיטק

תרשים 15: היקף גיוסי ההון של חברות סטארט אפ ישראליות בין השנים 2015-2023 (במיליארדי \$)



מגזר ההיי טק

מגמת הירידה בפעילות במגזר ההייטק בישראל המשיכה בשנת 2023 לאורך חודשי המאבק הציבורי ברפורמה המשפטית בישראל וביתר שאת עם פרוץ המלחמה. החל ממחצית 2022 נמצא סך ההשקעות בענף ההייטק בירידה אשר הגיעה לשיאה ברבעון האחרון של 2023. אמון המשקיעים נפגע באופן חד כתוצאה משילוב של אי יציבות פוליטית וביטחונית, והמחיר של פגיעה בתעשייה המקומית עלול ללוות אותנו שנים קדימה.

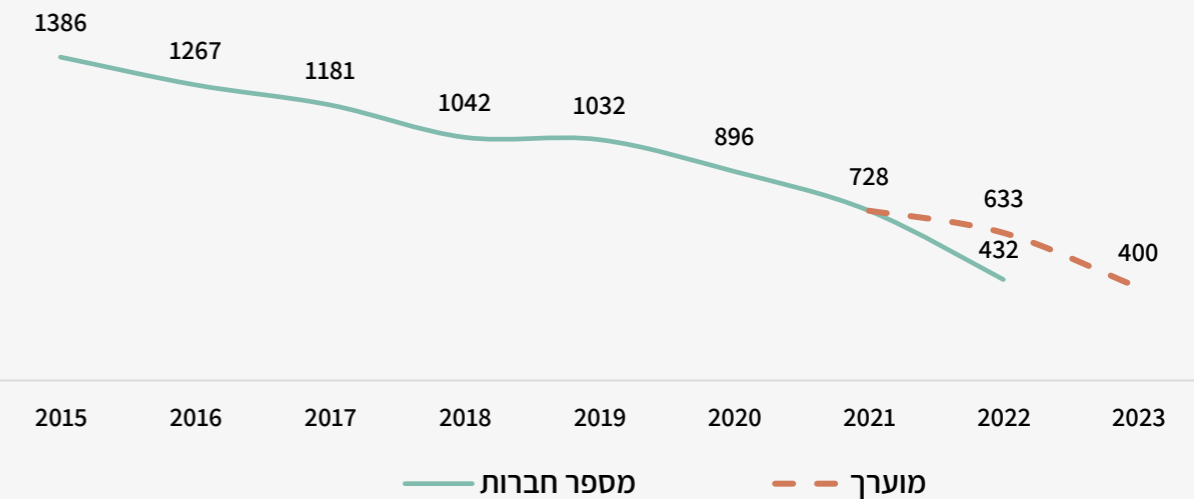
מגזר ההייטק נחשב לקטר של הכלכלה הישראלית: בהשוואה בינלאומית חלקו במועסקים בישראל גבוה וחלקו בתוצר גבוה עוד יותר - לכן פגיעה בענף ההייטק משמעה פגיעה בתעסוקה, בתוצר ובכלכלה בישראל בכלל.

להמחשה, היקף חברות ההזנק שנפתחות מדי שנה נמצא בירידה מתמדת כאשר ההערכות הן שבשנת 2023 נפתחו 400 חברות - כמחצית ממספר החברות שנפתחו בשנת 2021 (תרשים 14).

מגמה דומה נצפתה בהשקעות הון סיכון בישראל, בסך כולל של 7.3 מיליארד דולר בשנת 2023, לעומת 17.3 מיליארד דולר בשנת 2022 - ירידה של כ-60% (תרשים 15).

כתוצאה מכך חלה ירידה בהיקפי המשרות הפנויות, וכיום סך הביקוש לעובדי הייטק דומה לזה שאפיין את התקופה של טרום הקורונה. בהתאם, גם הגידול בביקוש לשטחי משרדים בתל אביב ובערי המעגל הראשון סביבה נבלם, ומסתמן היפוך מגמה כאשר כיום הביקוש קטן מההיצע בשוק.

תרשים 14: חברות הייטק שנפתחו בין השנים 2015-2023



מקור: IVC-LeumiTech Israeli Tech Review 2023

04

סקירה ארצית

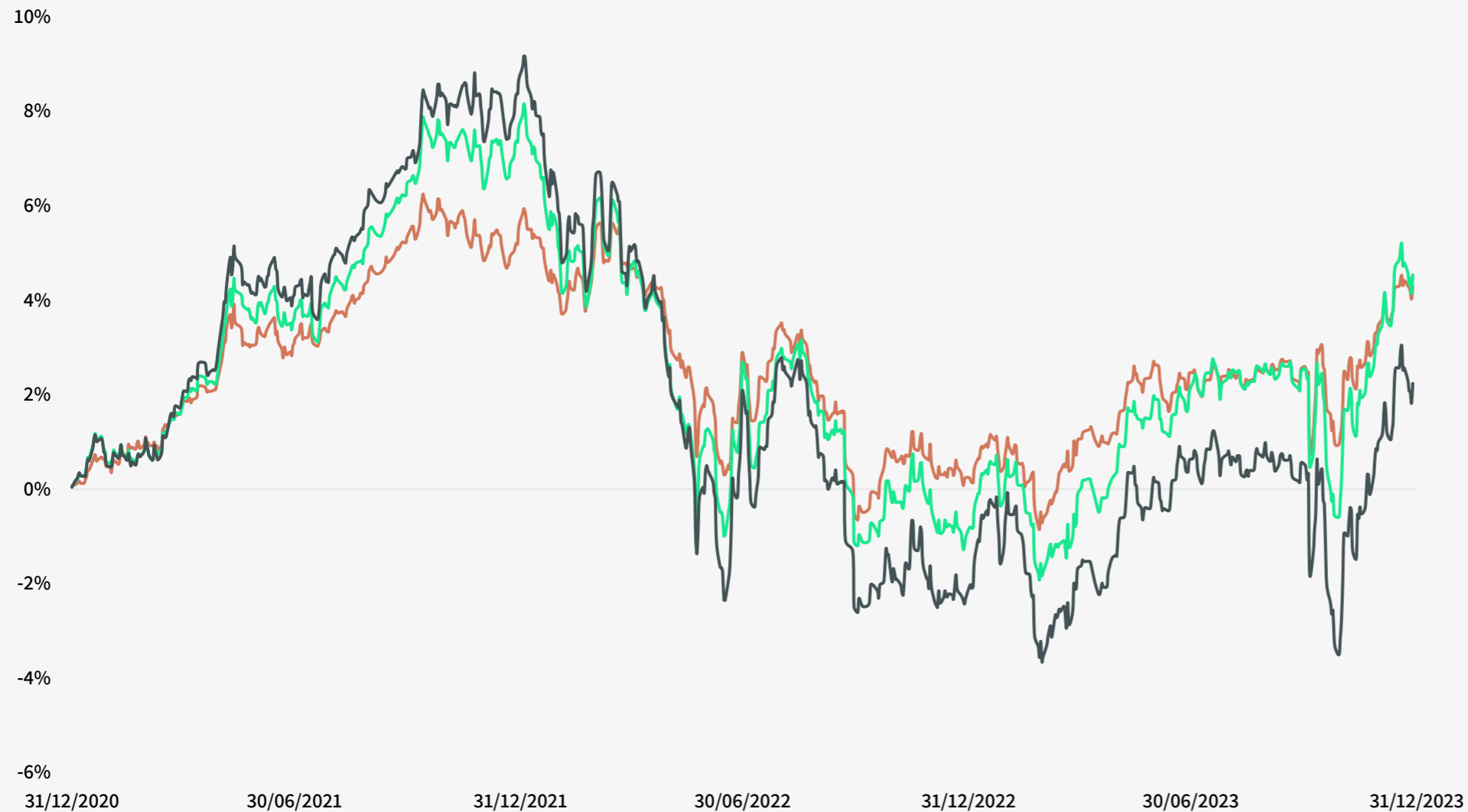
נדל"ן מניב

הנדל"ן המניב

העליות בחברות הנדל"ן המניב נבלמו בשנת 2023. השילוב בין סביבת הריבית, מצב ההייטק המקומי וחודשי המלחמה נותן את אותותיו – ואלו מהן המבוססות בעיקר על שטחי משרדים עומדות בחלקן בפני שינוי מגמה.

במקביל בשוק האג"ח בבורסה בתל אביב נשמרת רמת מרווחי תשואות גבוהה בין תשואות האג"ח הממשלתיות לבין תשואות האג"ח של חברות הנדל"ן המניב והיזמי. המימון של חברות הנדל"ן נותר יקר כתוצאה מעליית התשואות באג"ח על רקע סביבת הריבית והקיפאון בענף.

תרשים 16: תשואות אג"ח קוצרני מדדים מרכזיים (נתונים יומיים)



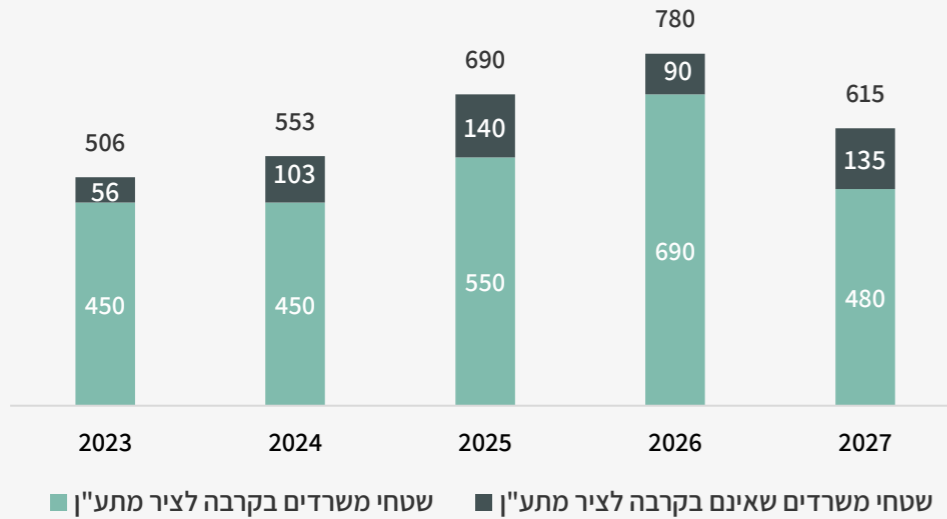
תל בונד צמודות-בנקים נתוני מדד תל בונד 40 נתוני מדד תל בונד 20

מקור: הבורסה לניירות ערך

05

מבט על המצב הנוכחי בשוק הנדל"ן המסחרי בישראל שוק המשרדים

תרשים 18: צפי היקף שטחי המשרדים הארצי ע"פ שנת סיום הביצוע (באלפי מ"ר)



מקור: הלמ"ס

*מתע"ן - מערכת תחבורה עתירת נוסעים

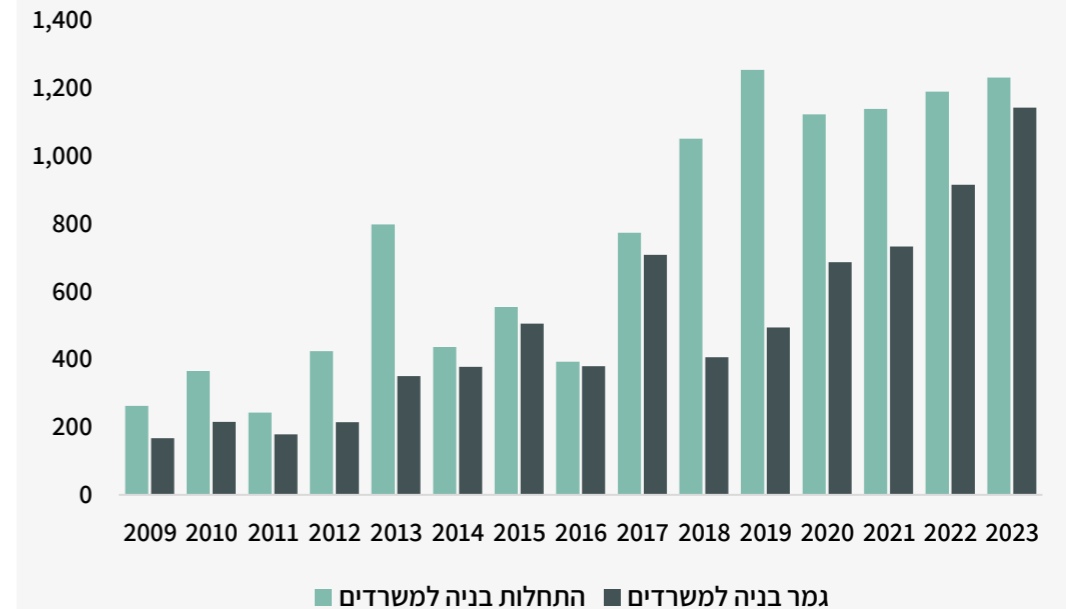


שוק המשרדים

ההאטה בענף ההייטק נותנת את אותותיה בביקוש למשרדים, ולצד סביבת ריבית גבוהה מדובר בסביבה עסקית מאתגרת לתחום הנדל"ן המניב. החברות מדווחות על קושי בשיווק שטחי משרדים, על תהליכי משא ומתן ועל תחרות על כל לקוח - לצד צורך בהתפשרות על תקופות שכירות קצרות יותר.

בקניונים, לעומת זאת, נרשמה יציבות בפדיונות ממסחר בשלושת הרבעונים הראשונים של 2023, ירידה חדה בחודש אוקטובר והתאוששות מהירה בחודשים נובמבר ודצמבר. במקביל, שנת 2023 הייתה שנת שיא בהיקף שטחי הבנייה למשרדים שהתווספו לשוק - כ- 1.1 מיליון מ"ר גמר בנייה וכ- 1.2 מיליון מ"ר התחלות בנייה. מדובר בתהליכים שהחלו בתקופת הפריחה בתחום וכיום מביאים עמם אתגרי אכלוס משמעותיים לחברות. עם זאת, בערי המעגל הראשון לא נרשמו ירידות מחירים משמעותיות אלא התמתנות בלבד, כאשר הביקוש לשטחי משרדים בתל אביב עדיין נותר גבוה. מנגד, בערי המעגל השני - חולון, פתח תקווה ובני ברק - היצע המשרדים גדל בצורה משמעותית ושיעורי התפוסה נמוכים.

תרשים 17: התחלות וגמר בניה למשרדים ברחבי הארץ 2009-2023 (אלפי מ"ר)



מקור: הלמ"ס

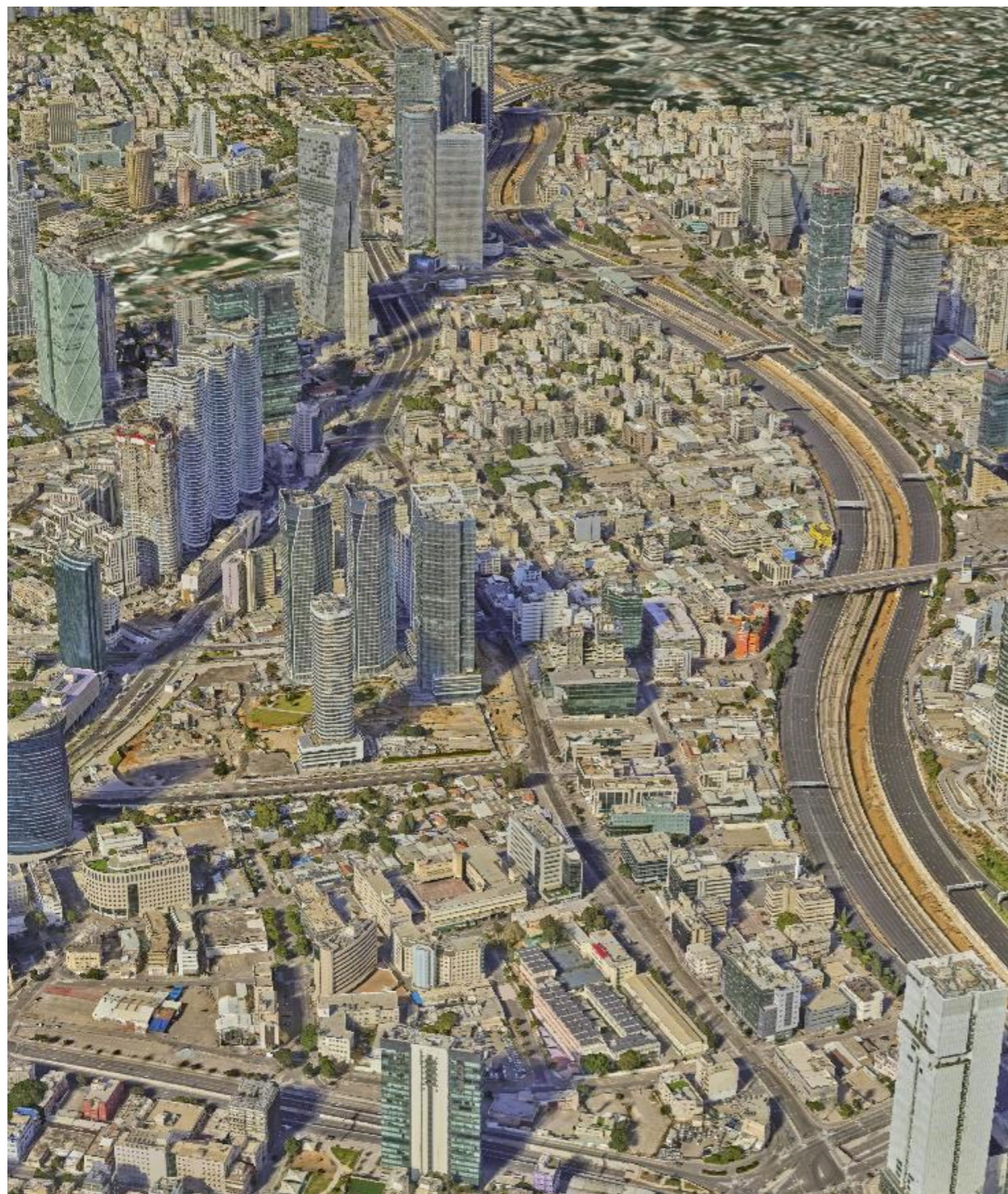
עיבוד הנתונים של הדוחות הכספיים של החברות הציבוריות לשנת 2023 מציג תמונה לפיה היקף שטחי המשרדים הנמצאים בהליכי ייזום (תכנון, רישוי ובנייה) נאמד בכ- 7 מיליון מ"ר, והיקף השטחים אשר בנייתם עשויה להסתיים עד סוף שנת 2028 נאמד בכ- 3.8 מיליון מ"ר.

משנת 'סיום ביצוע' 2028 ומעלה, נמצאים בהליכי ייזום, תכנון ורישוי כ- 3.75 מיליון מ"ר שטחי משרדים כשמיתוכם כ- 2.6 מיליון מ"ר מתוכננים בקרבה לצירי מתע"ן (מערכת תחבורה עתירת נוסעים). בנוסף, על פי נתוני מנהל התכנון, היקף הפוטנציאל התכנוני של שטחי תעסוקה בהליכי תכנון שונים בוועדות המחוזיות נאמד בכ- 48 מיליון מ"ר.

סקירה אזורית – משרדים

- | | | | |
|------------|--------------|------------|------------|
| 1. תל אביב | 3. פתח תקווה | 5. רעננה | 7. חולון |
| 2. רמת גן | 4. הרצליה | 6. בני ברק | 8. ירושלים |

תל אביב



קרדיט: סימפלס

על רקע מלחמת "חרבות ברזל", המחצית השנייה של 2023 המשיכה להתאפיין במגמה של מיעוט השקעות בחברות הייטק מקומיות. בסך הכול נצפתה בשנת 2023 ירידה של כ-60% בהשקעות לעומת שנת 2022, וכתוצאה מכך הורגשה האטה בביקוש למשרדים ברחבי העיר.

ההשפעה העיקרית ניכרת במתמחים חדשים אשר טרם אוכלסו במלואם. במתמחים הוותיקים כמעט אין שינוי בהיקף השוכרים ולא נצפו ביטולים של חוזי שכירות לטווח ארוך.

היקפי הביקוש לשטחי משרדים – בעיקר גדולים – נמצאים במגמת ירידה ובשלב זה לא נצפו ירידות משמעותיות בתפוסות ו/או בדמי השכירות של חוזים חדשים.

קיימת מגמה מתרחבת של שוק שכירות משני שבו חברות ששכרו היקף שטחים גדול לצורך גידול עתידי משכירות את השטחים הפנויים. במרבית האזורים קיים היצע שטחים לשכירות משנה המוערך בהיקף של כ-4% מסך השטחים.

מגמת הגידול בשכירות משנה פוגעת בין היתר בענף חללי העבודה המשותפים, בו חלה בשנת 2023 ירידה בתפוסות ובעקבות זאת גם ירידה במחירים.

החברות המובילות שמשרדיהן ממוקמים בת"א: Amazon, Google, Palo Alto, NVIDIA, KPMG, Check Point, We Work, Deloitte, Discount, Leumi, HaPoalim.

מתחמי המשרדים העיקריים מרוכזים בשרונה, בלב תל אביב רוטשילד, במרכז העיר וברחוב יגאל אלון וציר מנחם בגין. בהמשך למגמה מהשנים האחרונות, העיר המשיכה להתפתח דרומה גם בתחום המשרדים לאחר שנים בהן תנופת המגורים הובילה לשינוי באזור ולעלייה בביקוש לצד מחסור בקרקע ליזמות בשאר חלקי העיר, זאת לאור 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 העירוניים במסגרת מדיניות חניה חדשה בעיר כולה.

במהלך שנת 2023 אושרו בתל אביב תכניות נקודתיות חדשות המוסיפות זכויות בנייה בהיקף של כ-700 אלף מ"ר לתעסוקה וכ-100 אלף מ"ר למסחר, והוגשו להפקדה תכניות נקודתיות חדשות המוסיפות זכויות בנייה בהיקף של כ-800 אלף מ"ר לתעסוקה וכ-20 אלף מ"ר למסחר.

על פי דיווחי החברות הציבוריות, נכון למועד זה קיימים בתל אביב כ-40 פרויקטים פעילים רחבי היקף, בשלבי ייזום שונים (תכנון, רישוי ובנייה), בהיקף בנייה של כ-1,650 אלפי מ"ר למשרדים ושל כ-60 אלף מ"ר למסחר, שצפי האכלוס שלהם מתפרס על פני 10 השנים הקרובות.

מתוך שטחי המשרדים האמורים, כ-550 אלף מ"ר מצויים בשלבי ביצוע וכ-1,100 אלפי מ"ר בהליכי ייזום, רישוי ותכנון.

אזורי תעסוקה המרכזיים בתל אביב

01 ציר מנחם בגין -

זהו אזור התעסוקה המשתרע לאורכה של דרך מנחם בגין, מהווה את קו הרקיע המרכזי של תל אביב ומהווה כיום את מרכז העסקים הראשי בעיר.

לאזור התעסוקה יש נגישות מרבית דרך המחלפים בציר נתיבי איילון, תחנות הרכבת הכבדה, תחנות הרכבת הקלה (הקו האדום) ובעתיד גם קו המטרו הכחול M1 אשר ינוע לאורך כל הציר.

פרויקטים משמעותיים בהקמה במתחם:

- מגדל משרדים חדש שיתחבר למגדלי עזריאלי הקיימים, 'מגדל הספירלה'. היקפי הבנייה הצפויים בו הם כ- 150 אלף מ"ר לתעסוקה, מתוכם כ- 13 אלף מ"ר למסחר.
 - מגדל משרדים שיוקם בשטח הקרקע עליו שכן 'בית אגד' לשעבר, מצפון לקניון עזריאלי, בהיקף צפוי של כ- 180 אלף מ"ר לתעסוקה.
 - תוכנית להעצמת זכויות במתחם 'בית קלקא' ובניית גורד שחקים מעורב שימושים במקומו על ידי חברת 'הכשרת היישוב', בגובה 60 קומות ובשטח של כ- 75 אלף מ"ר.
 - עסקת קומבינציה של חברת 'פרשקובסקי' ב'מתחם טרה נחלת יצחק' לפרויקט מעורב שימושים; שטח המשרדים הצפוי בפרויקט הינו בהיקף של כ- 34 אלף מ"ר.
- תמהיל המשתמשים באזור:** האזור מאופיין בגורדי שחקים מודרניים המושכרים ברובם לחברות היי טק מובילים, משרדי עורכי דין מובילים וגופים פיננסיים.

חברות מובילות באזור:

- FBC & Co.
- Samsung
- Intel
- Meitar Law Office

02 מתחם שרונה -

מתחם הגובל ברחוב קפלן מצפון, דרך בגין ממזרח, שדרות אבן גבירול ממערב ורחוב החשמונאים מדרום. מרבית מגדלי המשרדים מצויים משני צדדיו של רחוב הארבעה.

פרויקטים משמעותיים בהקמה במתחם:

- מגדל משרדים 'יעקב נמרודי' ('בית מעריב') בהיקף של כ- 43.5 אלף מ"ר למשרדים.
 - פרויקט מלונאות 'דרום הקריה' בהיקף של כ- 40 אלף מ"ר למלונאות ו- 2,000 מ"ר למסחר.
 - מגדל משרדים 'לנדמרק B' בהיקף של כ- 49 אלף מ"ר בביצוע
- תמהיל המשתמשים באזור:** האזור מאופיין בגורדי שחקים מודרניים המושכרים ברובם לחברות הייטק מובילות, למשרדי עורכי דין מובילים, לבעלי מקצועות חופשיים, לגופים פיננסיים ולחברות ממשלתיות.

חברות מובילות באזור:

- Amazon
- Meta
- Citi
- McKinsey
- KPMG

אזור	דמי שכירות ממוצעים (מ"ר / חודש)	שיעור תפוסה
שרונה	140 ₪	97%

אזור	דמי שכירות ממוצעים (מ"ר / חודש)	שיעור תפוסה
ציר מנחם בגין	130 ₪	97%



אזורי תעסוקה המרכזיים בתל אביב

03 מתחם חסן ערפה -

מתחם הממוקם בלב העיר תל אביב בין הרחובות יצחק שדה מצפון, דרך בגין ממערב, רחוב המסגר ממזרח ורחוב דוד חכמי מדרום. בחלק מהמתחם יש מגדלי משרדים חדשים וחלקו מצוי בתנופת בנייה. לאזור קיימת נגישות טובה והוא קרוב לקו האדום של הרכבת הקלה (תחנת קרליבך).

פרויקטים משמעותיים בהקמה במתחם:

- קמפוס יצחק שדה 1,2 של חברת 'אקרו נדל"ן', בפינת הרחובות יצחק שדה והמסגר, בהיקף של כ- 150 אלף מ"ר למשרדים וכ- 4,400 מ"ר מסחר.
- פרויקט 'ויתניה' בצומת לה גווארדיה, פרויקט מעורב שימושים בהיקף של כ- 100 אלף מ"ר.
- פרויקט מעורב שימושים של חברת 'ווי בוקס' בהיקף של כ- 11 אלף מ"ר למשרדים.

תמהיל המשתמשים באזור: האזור מאופיין בגורדי שחקים מודרניים המושכרים ברובם לחברות הייטק מובילות, למשרדי עורכי דין מובילים, לבעלי מקצועות חופשיים ולגופים פיננסיים.

חברות מובילות באזור:

- Nvidia
- Monday
- HFN
- Yotpo
- Papaya Gaming

אזור	דמי שכירות ממוצעים (מ"ר / חודש)	שיעור תפוסה
מתחם חסן ערפה	110 ₪	94%

04 מתחם יגאל אלון -



מתחם תעסוקה המצוי לאורכו של רחוב יגאל אלון, בין הרחובות יגאל אלון ממערב, רחוב עמינדב מדרום, רחוב תוצרת הארץ מצפון ורחוב ההשכלה ממזרח. במתחם מגדלי משרדים חדישים לצד בניינים וותיקים.

האזור נהנה מנגישות מעולה היות שהוא צמוד דופן למחלפי נתיבי איילון ועתידים לעבור בקרבתו קווי המטרו M1, M2 והקו הסגול של הרכבת הקלה.

פרויקטים משמעותיים בהקמה במתחם:

- 'ToHa 2' - צפונית לדרך השלום, בהיקף של כ- 160 אלף מ"ר למשרדים.
- 2 בנייני משרדים בהקמה של חברת 'מבנה' בפינת הרחובות הסוללים ודרך השלום, בהיקף של כ- 70 אלף מ"ר למשרדים.
- 'מגדל סיפולוקס', יגאל אלון, בהקמת חברת 'ליבנטל', בהיקף של כ- 40 אלף מ"ר למשרדים, מתוכם 15% ייועדו למלונאות.
- מגדל משרדים ברחוב תוצרת הארץ: East & (הריבוע הכחול), צפונית לדרך השלום, בהיקף של כ- 30 אלף מ"ר למשרדים.

תמהיל המשתמשים באזור: האזור מאופיין בגורדי שחקים מודרניים המושכרים ברובם לחברות הייטק מובילות, למשרדי עורכי דין מובילים, לגופים פיננסיים ולמשרדי פרסום.

חברות מובילות באזור:

- Google
- Motorola
- AT&T
- Checkpoint
- Palo Alto

אזור	דמי שכירות ממוצעים (מ"ר / חודש)	שיעור תפוסה
מתחם יגאל אלון	120* ₪	97%

אזורי תעסוקה המרכזיים בתל אביב

05 מתחם לב העיר רוטשילד -

מתחם המתפרש ממרכז העיר תל אביב לכיוון דרום מערב ועד לנווה צדק והים. במתחם קיימים מבנים מרובי סגנונות אדריכליים שונים המשקפים זרמים ותקופות שונים של העיר תל אביב. לאזור קיימת נגישות טובה ועתיד לעבור בו הקו האדום של הרכבת הקלה.

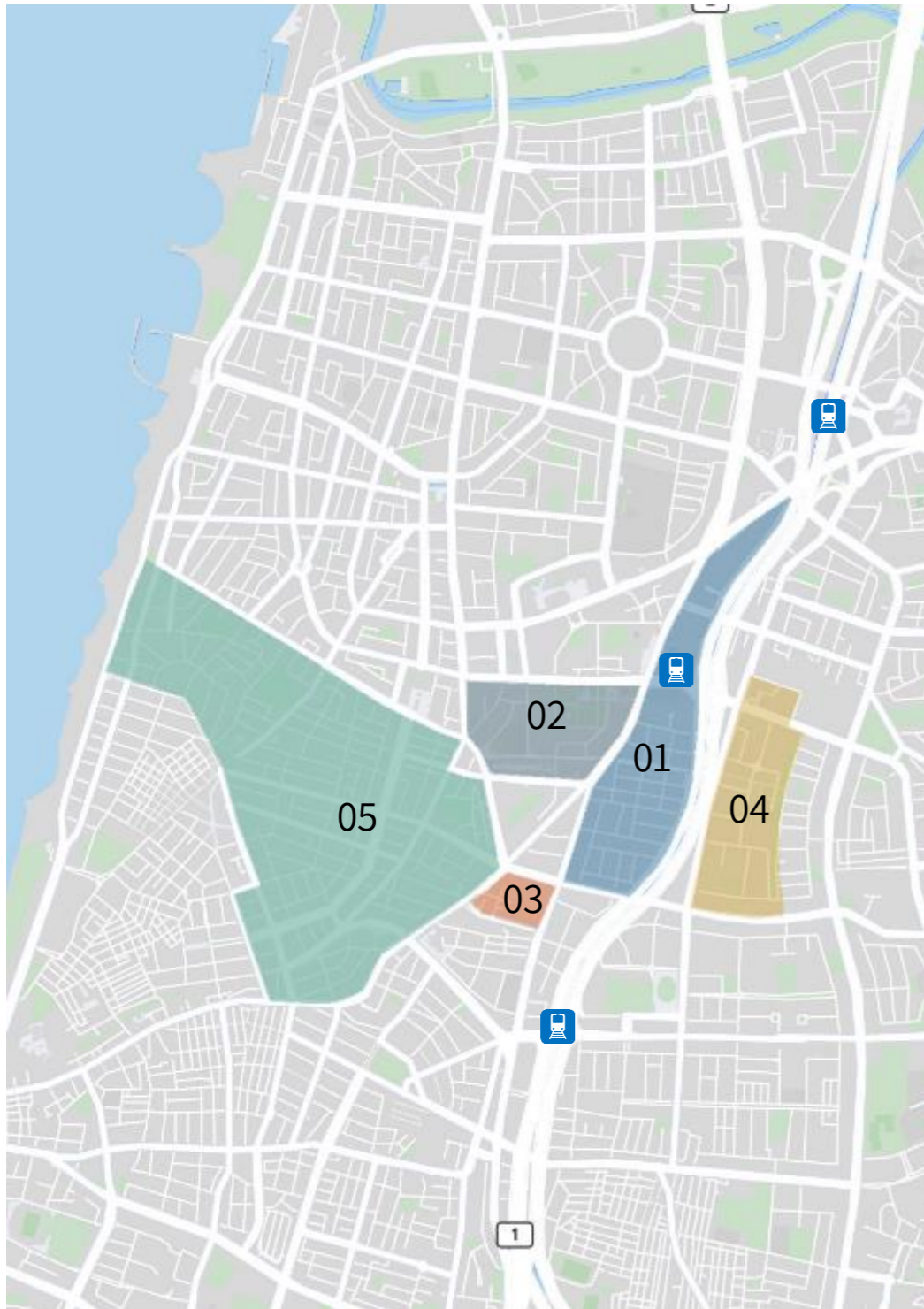
פרויקטים משמעותיים בהקמה במתחם:

- מגדל 'קנדה ישראל', במפגש הרחובות הרצל/יהודה הלוי, 40 קומות בעירוב שימושים: כ- 24 אלף מ"ר למסחר ותעסוקה לצד כ- 11 אלף מ"ר למגורים.
- מגדל 'רוטשילד תדהר', במפגש הרחובות הרצל/רוטשילד, 40 קומות בעירוב שימושים למסחר, מגורים, תעסוקה ומלונאות.

תמהיל המשתמשים באזור: האזור מאופיין בגורדי שחקים מודרניים המושכרים ברובם לחברות הייטק מובילות, למשרדי עורכי דין מובילים, לבעלי מקצועות חופשיים ולגופים פיננסיים.

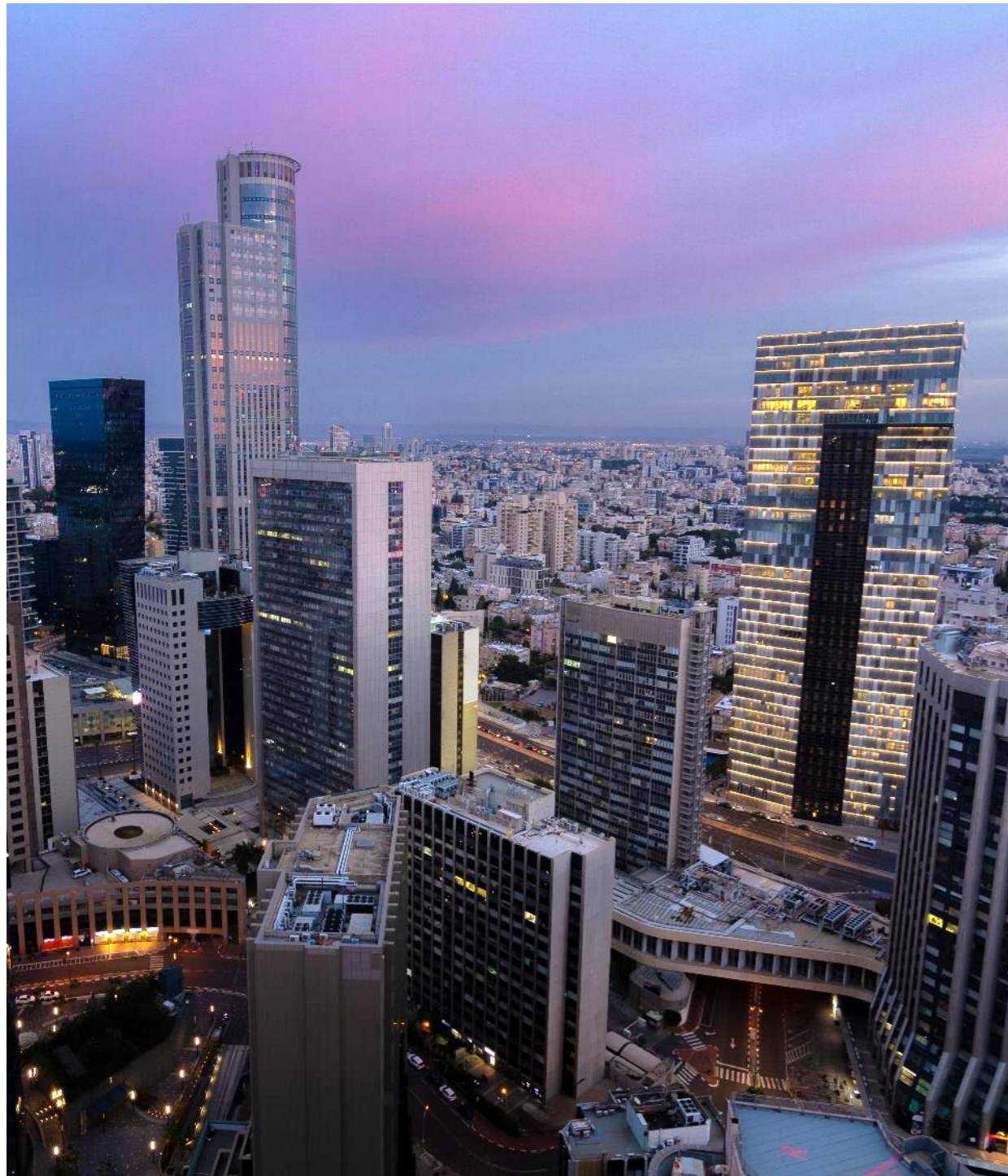
חברות מובילות באזור:

- Meta
- Verizon
- Autodesk



- 01 - ציר מנחם בגין
- 02 - אזור שרונה
- 03 - אזור חסן עראפה
- 04 - אזור יגאל אלון
- 05 - אזור לב העיר רוטשילד

אזור	דמי שכירות ממוצעים (מ"ר / חודש)	שיעור תפוסה
מתחם לב העיר רוטשילד	150 ₪	97%



רמת גן

מתחם הבורסה ברמת גן הוא מתחם העסקים הראשי של העיר בשל מיקומו האסטרטגי במשולש הגבולות רמת גן, גבעתיים ותל אביב, מעין שלוחה של תל אביב. המתחם נמצא במגמת פיתוח לאחר אישור תכנית המתאר רג/1800 המגדילה זכויות בנייה ומעודדת התחדשות עירונית ובנייה לגובה. במקביל נצפית מגמה של עלייה בסטנדרט הבנייה במגדלים החדשים במתחם. במחצית השנייה של 2023 הופקדה תכנית להקמת מגדל תעסוקה בן 50 קומות במתחם הרחובות היצירה, אבא הלל והחילזון, הכולל מבנים לשימור, בייזום חברת 'אשטרום', וכן תכנית למגדל תעסוקה בן 45 קומות ברחוב אבא הלל, בייזום חברת 'תדהר'.

במהלך 2023 אושרו ברמת גן תכניות נקודתיות חדשות המוסיפות זכויות בנייה בהיקף של כ- 300 אלף מ"ר לתעסוקה וכ- 30 אלף מ"ר למסחר, והוגשו להפקדה תכניות נקודתיות חדשות המוסיפות זכויות בנייה בהיקף של כ- 100 אלף מ"ר לתעסוקה וכ- 10,000 מ"ר למסחר.

על פי דיווחי החברות הציבוריות, נכון למועד זה קיימים ברמת גן 6 פרויקטים רחבי היקף בשלבי ייזום שונים (תכנון, רישוי ובנייה), בהיקף בנייה של כ- 450 אלף מ"ר למשרדים ושל כ- 4,500 מ"ר למסחר, אשר צפי האכלוס שלהם מתפרש על פני 10 השנים הקרובות.

מתוך שטחי המשרדים, כ- 300 אלף מ"ר נמצאים בתהליך ביצוע וכ- 150 אלף מ"ר בהליכי ייזום, רישוי ותכנון.

אזורי תעסוקה

01 מתחם הבורסה -

האזור תחום בין הצירים ז'בוטינסקי מדרום, ביאליק מצפון, דרך אבא הלל ממזרח ונתיבי איילון ממערב. האזור נהנה מנגישות מלאה באמצעות נתיבי איילון ותחנת רכבת סבידור מרכז וכן הקו האדום של הרכבת הקלה. בנוסף, עתידים לעבור במתחם הקווים M2, M1 של רכבת המטרו. המתחם מאופיין באחוזי תפוסה גבוהים של משרדים בבניינים ברמת Class A, לצד היצע הולך וגדל של שטחי משרדים בבניינים ברמת Class B.

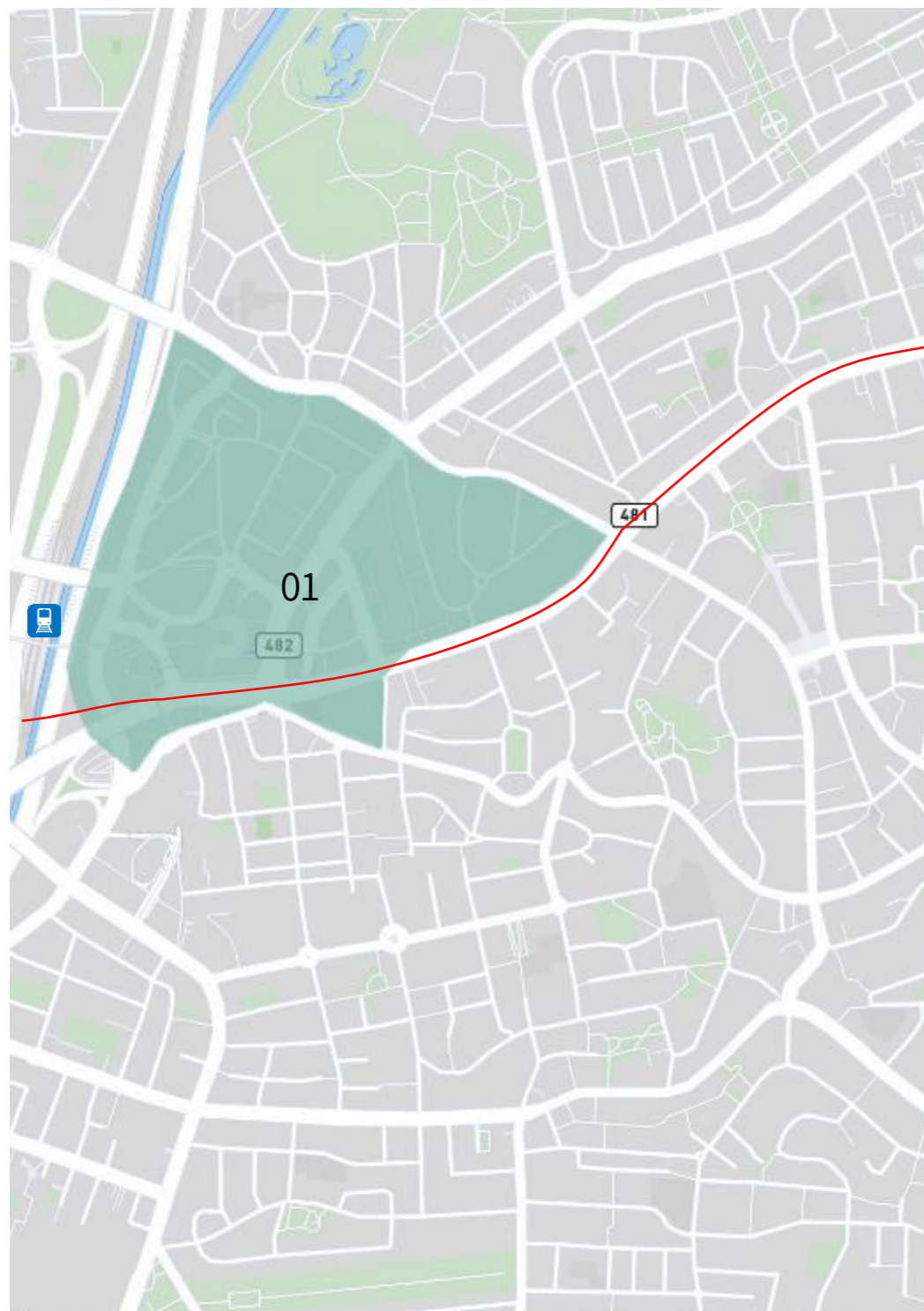
פרויקטים משמעותיים בהקמה במתחם:

- 'Vertical' של 'קנדה ישראל' - בחלקו הצפון מערבי של המתחם, בקרבה לרחוק ביאליק, יוקם פרויקט מעורב שימושים בהיקף של כ- 176 אלף מ"ר.
- מתחם היצירה - חברת 'אשטרום' תקים מגדל בהיקף של כ- 50 אלף מ"ר למשרדים וכ- 1,000 מ"ר למסחר.
- פרויקט 'תובל' של חברת 'סלע נדל"ן', בהיקף של כ- 36 אלף מ"ר למשרדים.
- פרויקט 'Exchange' של חברת 'אזורים', בהיקף של כ- 34 אלף מ"ר למשרדים.

תמהיל המשתמשים באזור: האזור מאופיין בגורדי שחקים המושכרים ברובם לגופים פיננסים, למשרדי עורכי דין מובילים ולחברות הייטק.

חברות מובילות באזור:

- מנורה מבטחים
- הראל
- מזרחי טפחות
- איילון ביטוח
- HSBC



אזור	דמי שכירות ממוצעים (מ"ר / חודש)	שיעור תפוסה
מתחם הבורסה	100* ₪	98%

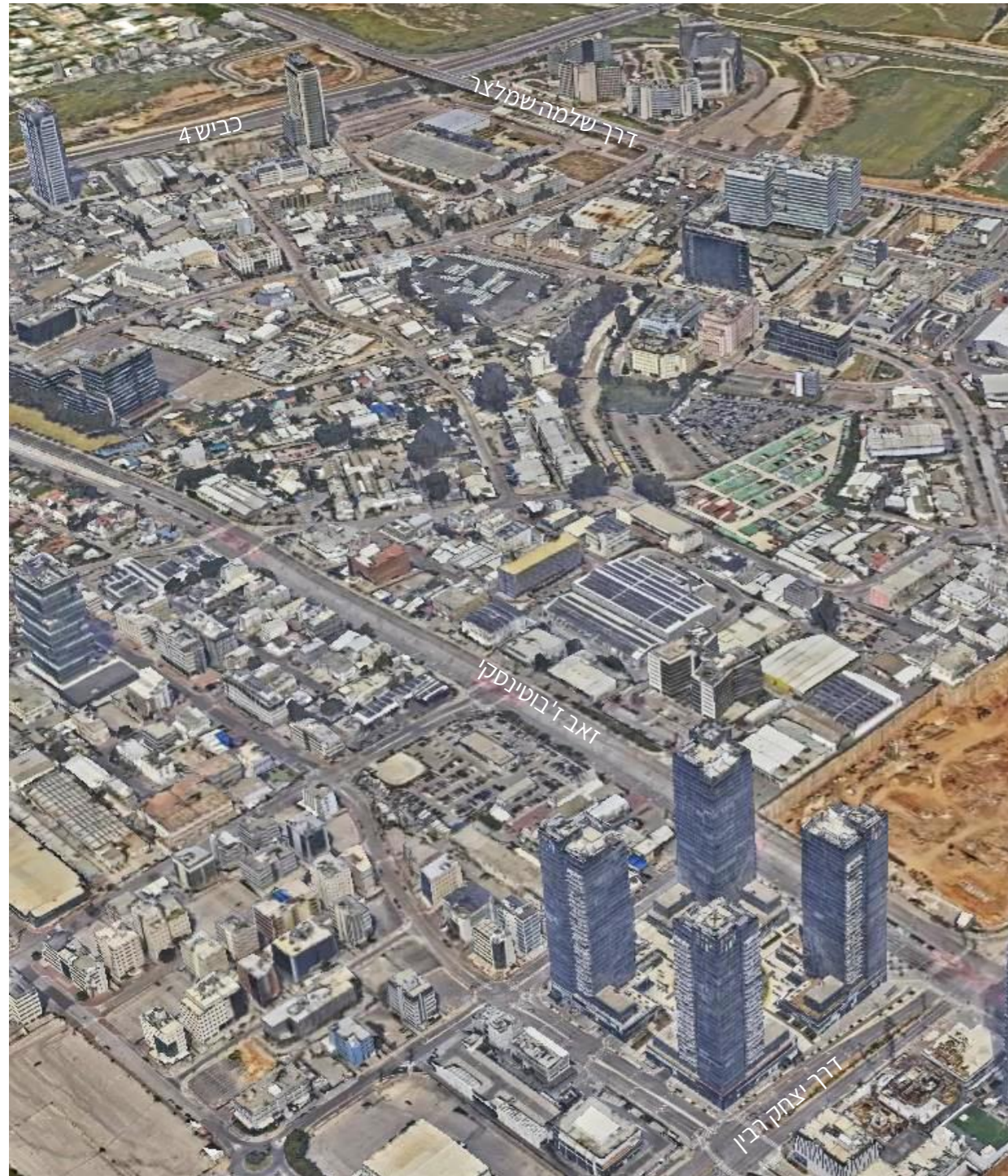
* ב'מגדל 'Atrium' דמי השכירות גבוהים יותר ועומדים על ממוצע של כ- 160 ₪ למ"ר

פתח תקווה

באזורי התעשייה של פתח תקווה קיים ריבוי של פרויקטים חדשים בשלבי ייזום וביצוע שונים ובשנים הקרובות צפויים להתווסף להם עשרות אלף מ"ר. הפעלת הקו האדום של הרכבת הקלה האיצה את היקפי הבינוי במתחם, אך מנגד ההאטה הכללית בענף מייצרת קשיים באכלוס מגדלי משרדים חדשים.

במהלך שנת 2023 אושרו בפתח תקווה תכניות נקודתיות חדשות המוסיפות זכויות בנייה בהיקף של כ- 300 אלף מ"ר לתעסוקה וכ- 90 אלף מ"ר למסחר, והוגשו להפקדה תכניות נקודתיות חדשות המוסיפות זכויות בנייה בהיקף של כ- 1,200 אלפי מ"ר לתעסוקה וכ- 150 אלף מ"ר למסחר.

על פי דיווחי החברות הציבוריות, נכון למועד זה קיימים בפתח תקווה 13 פרויקטים רחבי היקף בשלבי ייזום שונים (תכנון, רישוי ובנייה), בהיקף בנייה של כ- 900 אלף מ"ר למשרדים, אשר צפי האכלוס שלהם מתפרס על פני 10 השנים הקרובות. מתוכם, כ- 240 אלף מ"ר למשרדים נמצאים בתהליך ביצוע וכ- 660 אלף מ"ר בהליכי ייזום, רישוי ותכנון.



קרדיט: סימפלס



אזורי התעסוקה המרכזיים בפתח תקווה

01 קריית אריה -

אזור התעשייה קריית אריה ממוקם בחלקה הצפון מערבי של העיר, משתרע על שטח של כ- 2,250 דונם ומהווה את מרכז העסקים הראשי בעיר.

האזור נהנה מגישות טובה כתוצאה מקרבה לצירי תחבורה ראשיים, לקו האדום של הרכבת הקלה ולתחנת הרכבת הכבדה הסמוכה לאצטדיון הכדורגל בעיר.

ציר ז'בוטינסקי תוחם את האזור מכיוון דרום, כביש 4 מכיוון מערב ומסילת הרכבת הכבדה מצפון.

פרויקטים משמעותיים בהקמה במתחם:

- קבוצת 'עזריאלי' תקים כ- 200 אלף מ"ר למשרדים על קרקע ריקה.
- מתחם 'קניאל' של חברת 'ביג', עם כ- 250 אלף מ"ר למשרדים ולמסחר.
- פרויקט 'Vica' של חברת 'ויתניה', עם כ- 80 אלף מ"ר למשרדים.

תמהיל המשתמשים באזור: האזור, שבעבר אופיין בתעשייה מסורתית, שינה את צביונו לאורך השנים ונהפך לאזור מתקדם עם מתחמי משרדים בהיקפי גדולים המושכרים לחברות הייטק מובילות.

היקף גדול של שטחי תעשייה מסורתית עודנו קיים ולאורך הזמן ממשיך לעבור תהליך של פיתוח, התחדשות והסבה לפרויקטים חדשים.

חברות מובילות באזור:

- Align Technologies
- Marvell
- CyberArk
- Intuit
- IBM

אזור	דמי שכירות ממוצעים (מ"ר / חודש)	שיעור תפוסה
קריית אריה	55 ₪	85%

02 אזה"ת הסיבים -

אזור התעשייה ממוקם בחלקה המערבי של פתח תקווה ומאופיין ברובו במבני תעשייה ומשרדים ותיקים לצד התחלות בנייה חדשות.

פרויקטים משמעותיים בהקמה במתחם:

- חברת 'אשטרום' תקים כ- 85 אלף מ"ר למשרדים ולמסחר.

תמהיל המשתמשים באזור: מבנים ותיקים לצד חדשים, חברות הייטק, בעלי מקצועות חופשיים, חברות ביטוח.

חברות מובילות באזור:

- AIG
- PolyPid
- Ribbon Communications
- Yad 2
- Zap

אזור	דמי שכירות ממוצעים (מ"ר / חודש)	שיעור תפוסה
אזה"ת הסיבים	50 ₪	60%

אזורי התעסוקה המרכזיים בפתח תקווה:

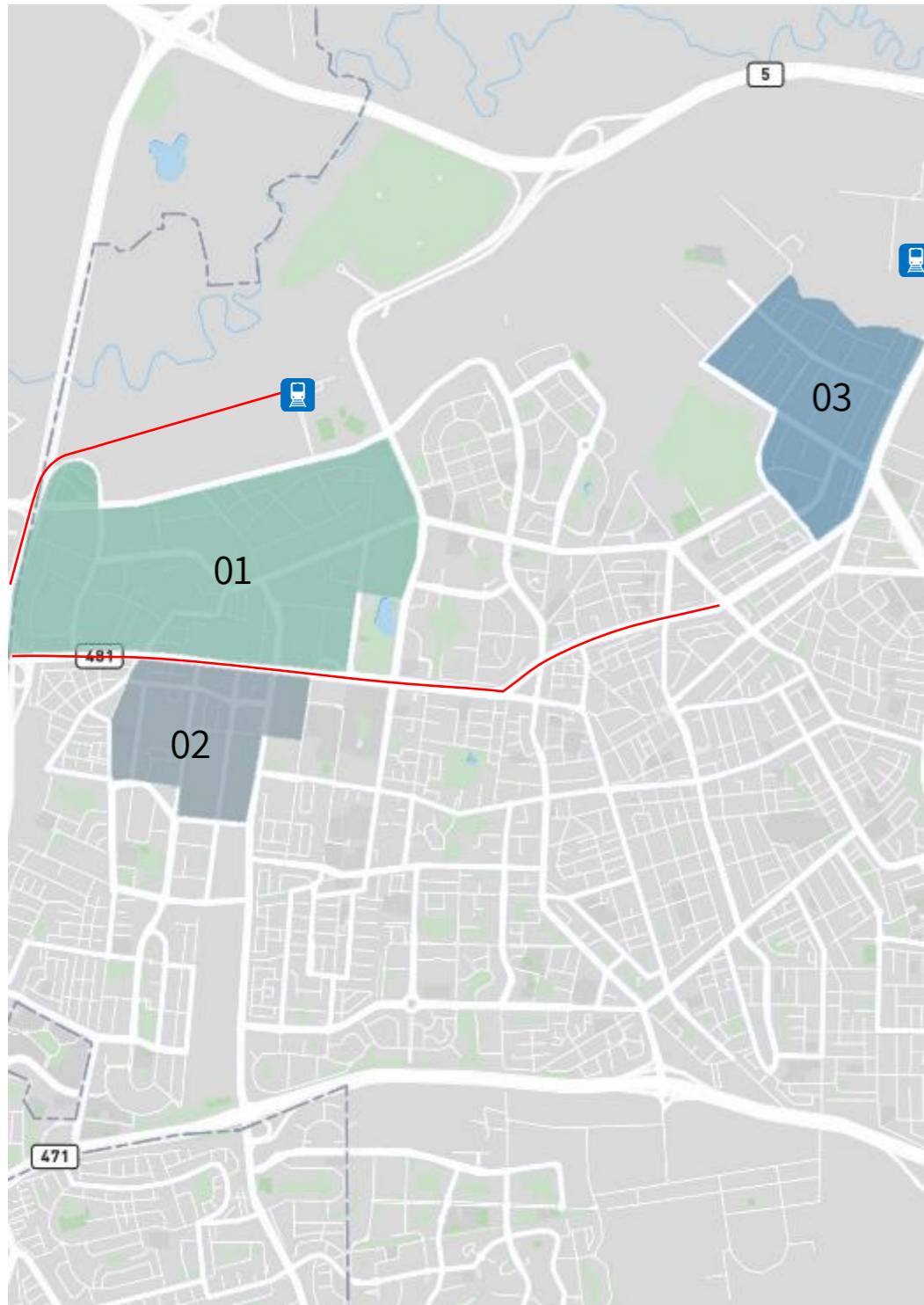
03 סגולה -

אזור התעשייה, הידוע גם בשם 'פארק עסקים ירקון', ממוקם בחלקה הצפון מזרחי של העיר. באזור קיימים מפעלי תעשייה כבדה, מתחמי מסחר גדולים ('פאוור סנטרס'), אולמות וגני אירועים. במחצית השניה של שנת 2023 אושרה תכנית להתחדשות אזור התעשייה סגולה עם תוספת של כ- 1,000,000 מ"ר לתעסוקה - בהתבסס על תחנת המטרו (M2) ועל תחנת הרכבת 'סגולה'. באזור לא קיימים בנייני משרדים מסוג Class A.

תמהיל המשתמשים באזור: בעלי מקצועות חופשיים, תעשייה, מוסכים, אולמות אירועים.

חברות מובילות באזור:

- Airobotics
- Isotopia Molecular
- Compart



01 - אזור קרית אריה
 02 - אזור הסיבים
 03 - אזור סגולה

אזור	דמי שכירות ממוצעים (מ"ר / חודש)	שיעור תפוסה
סגולה	40 ₪	85%

הרצליה

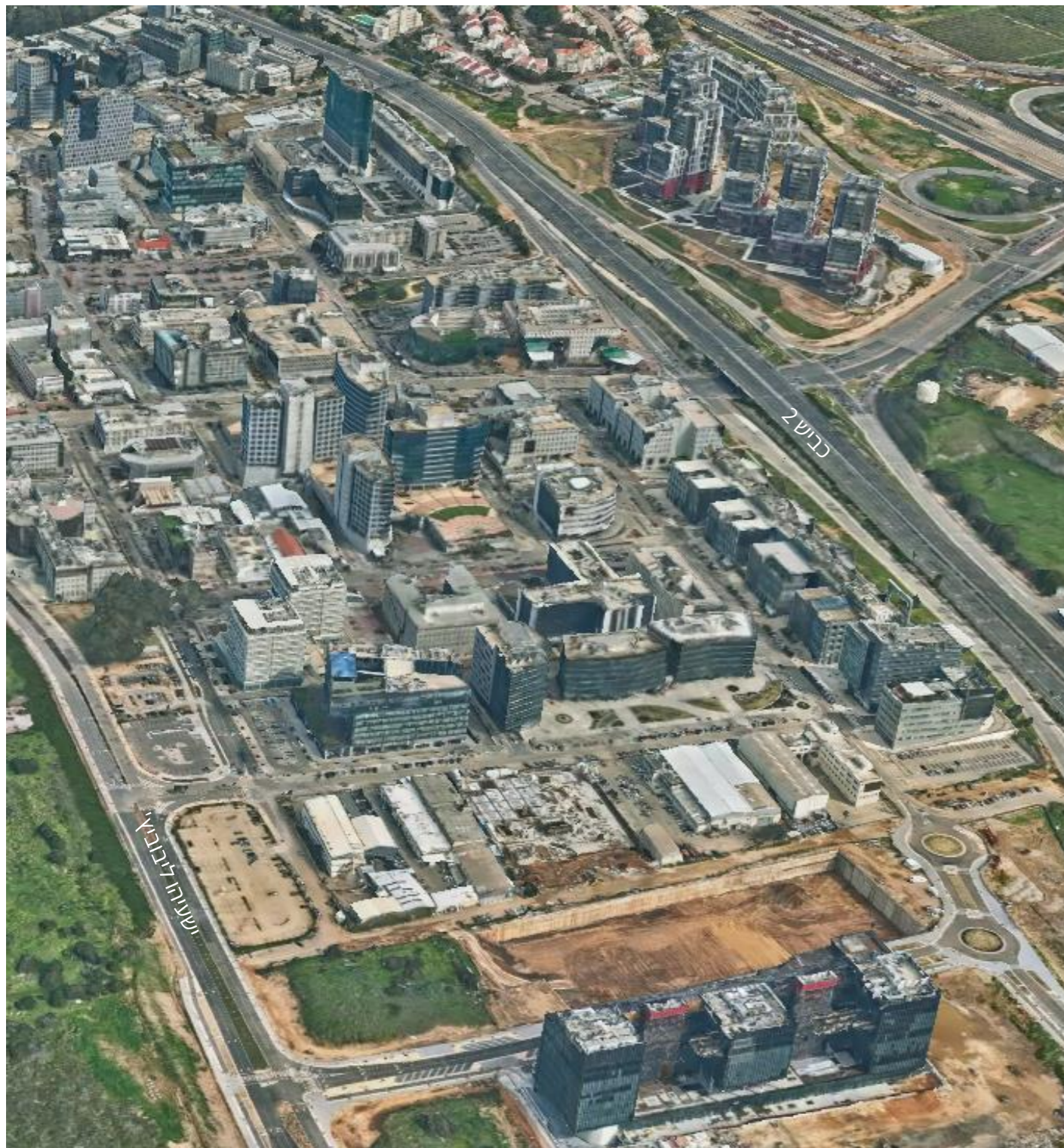
תכנית המתאר הר/2440 להתחדשות אזור התעשייה הרצליה פיתוח נדונה להתנגדויות במרץ 2023. מרבית ההתנגדויות נדחו וסללו את הדרך לאישור התכנית המעצימה את זכויות בנייה בכ- 2 מיליון מ"ר נוספים לתעסוקה, לצד כ- 300 אלף מ"ר למסחר ובילוי וכ- 200 אלף מ"ר לתיירות. מדובר בשינוי מהותי לאופי אזור התעסוקה ובמעבר מבינוי מרקמי לבינוי מגדלי בצפיפות גבוהה.

במחצית השנייה של 2023 אושרו התוכניות של החברות 'עופר' ו'אמות' בכניסה לאזור התעשייה הרצליה, לאורך רחוב אבא אבן, להריסת מבני תעסוקה קיימים בני 3-6 קומות והקמת קומפלקס בעירוב שימושים של תעסוקה, מסחר ומגורים.

במהלך שנת 2023 אושרו בהרצליה תכניות נקודתיות חדשות המוסיפות זכויות בנייה בהיקף של כ- 400 אלף מ"ר לתעסוקה, והוכנו להפקדה תכניות נקודתיות חדשות המוסיפות זכויות בנייה בהיקף של כ- 50 אלף מ"ר לתעסוקה וכ- 50 אלף מ"ר למסחר.

על פי דיווחי החברות הציבוריות, נכון למועד זה קיימים בהרצליה 7 פרויקטים רחבי היקף בשלבי ייזום שונים (תכנון, רישוי ובנייה), בהיקף בנייה של כ- 250 אלף מ"ר למשרדים וכ- 30 אלף מ"ר למסחר, אשר צפי האכלוס שלהם מתפרס על פני 10 השנים הקרובות.

מתוך שטחי המשרדים, כ- 180 אלף מ"ר נמצאים בתהליך ביצוע וכ- 70 אלף מ"ר בהליכי ייזום, רישוי ותכנון.



אזור התעסוקה הרצליה פיתוח

01 הרצליה פיתוח -

האזור מצוי בחלקה הדרום מערבי של העיר ומהווה מרכז העסקים הראשי בעיר, משתרע על שטח של כ- 850 דונם ובנוי לאורכו של כביש 2. קיימת נגישות טובה לאזור כשהכניסה הראשית היא דרך מחלף הסירה ובנוסף קיימת תחנת רכבת כבדה בקרבת האזור. במתחם עתיד לעבור הקו הירוק של הרכבת הקלה.

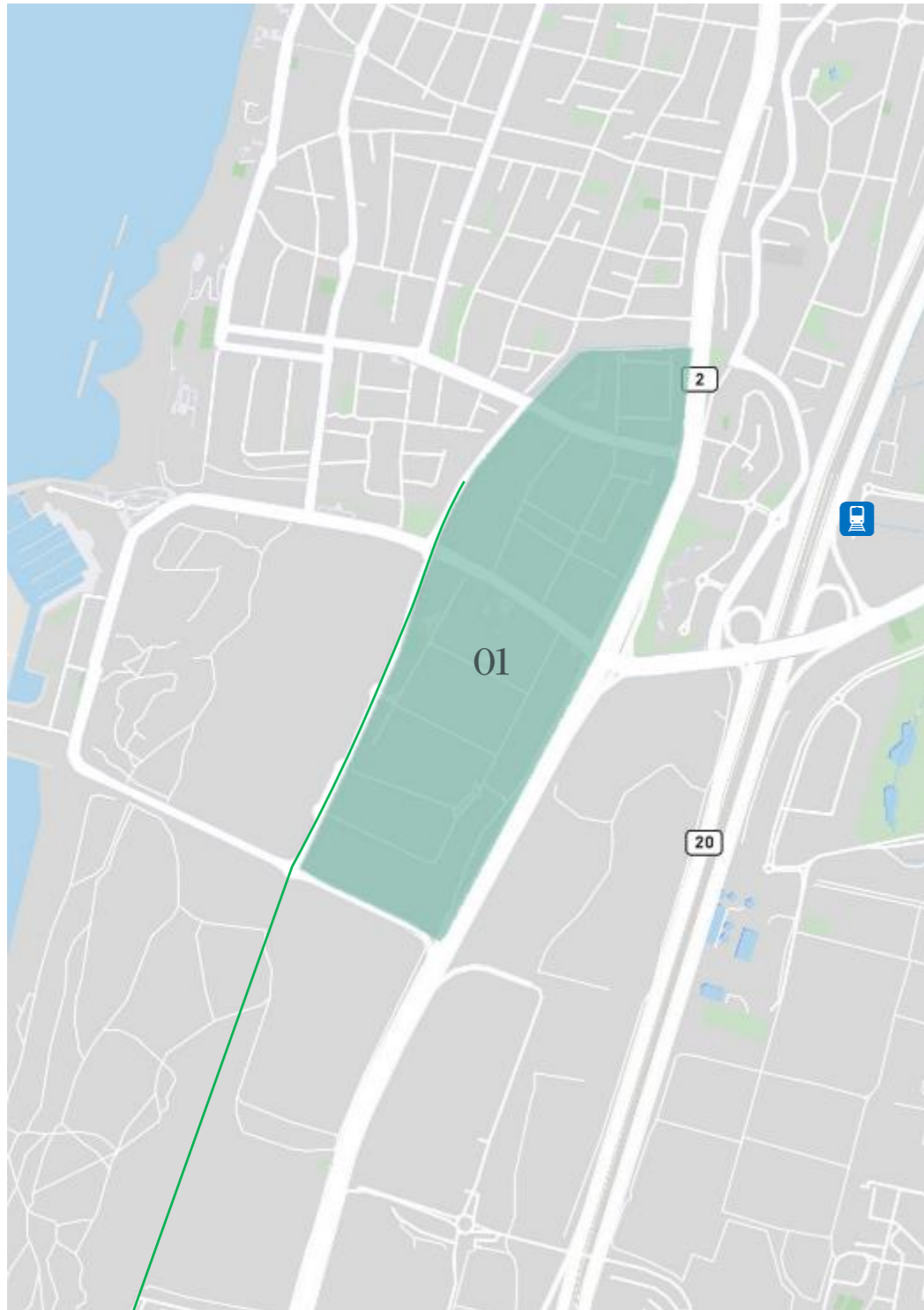
פרויקטים משמעותיים בהקמה במתחם:

- פרויקט 'South Gate' של חברת 'פרשקובסקי', עם כ- 41 אלף מ"ר למשרדים וכ- 4,600 מ"ר למסחר.
- 'גבים 02' - עם כ- 38 אלף מ"ר למשרדים.
- מגדל 'מבנה' - עם כ- 24 אלף מ"ר למשרדים.
- פרויקט 'Herzliya Quarters' של חברות תדהר, אקרו נדל"ן, ישראל קנדה, שבירו ונאור החזקות עם כ- 22 אלף מ"ר למשרדים.
- פרויקט 'המנופים 3-5' בהרצליה - עם כ- 23 אלף מ"ר שטחי משרדים, כ- 1,600 מ"ר שטחי מסחר.

תמהיל המשתמשים באזור: האזור מאופיין במתחמי משרדים ייעודים חדשים לחברות היי טק לצד מבנים ותיקים.

חברות מובילות באזור:

- Apple
- Varonis
- Pfizer
- Microsoft
- AppsFlyer
- WeWork
- GM



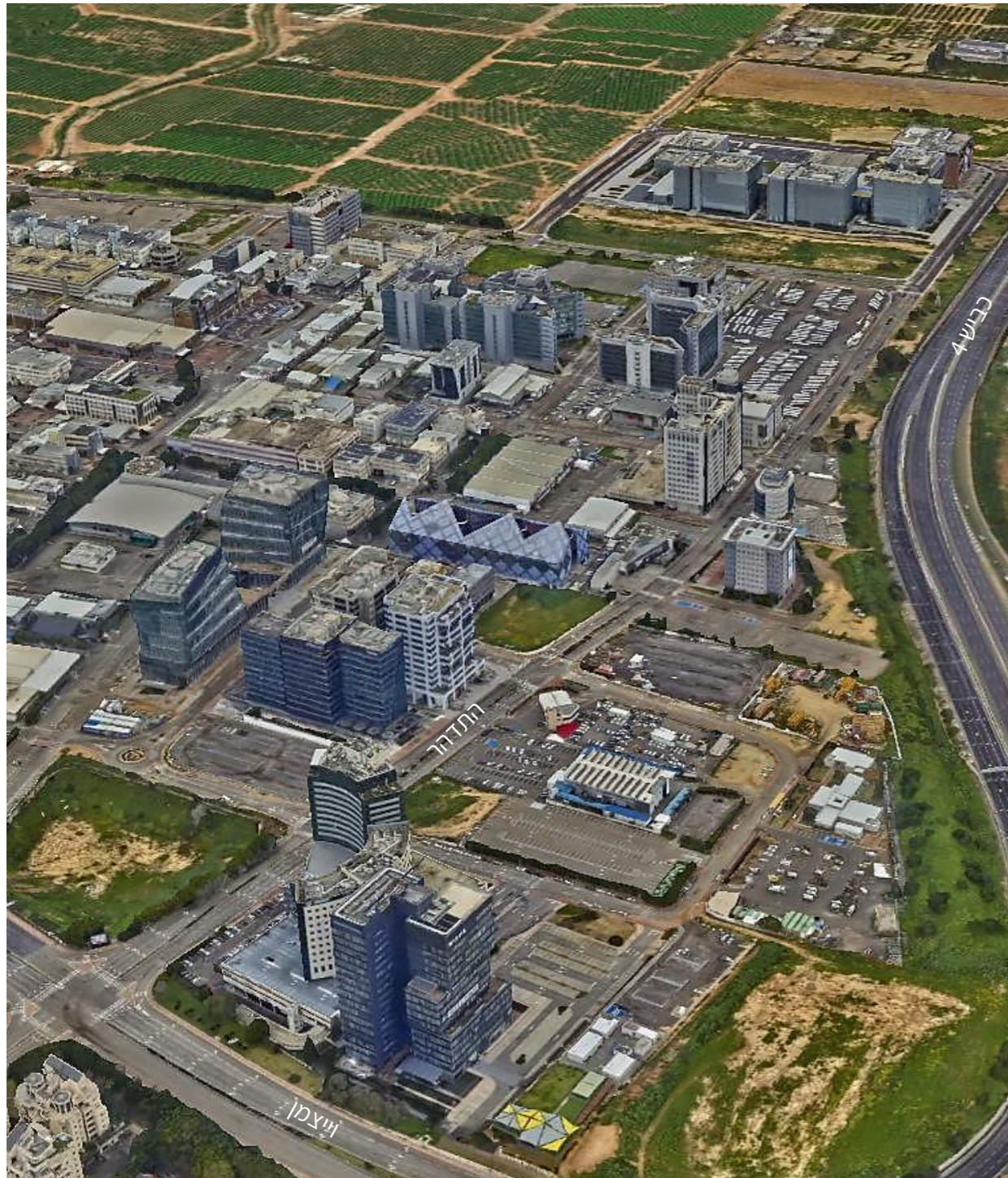
אזור	דמי שכירות ממוצעים (מ"ר / חודש)	שיעור תפוסה
הרצליה פיתוח	₪ 95	93%

רעננה

רעננה מהווה מוקד משיכה מרכזי לחברות הייטק המחפשות חלופה באזור השרון. כביש מס' 531 ותחנות הרכבת הכבדה שיפרו משמעותית את הנגישות לעיר.

במהלך שנת 2023 אושרו ברעננה תכניות נקודתיות חדשות המוסיפות זכויות בנייה בהיקף של כ-70 אלף מ"ר לתעסוקה וכ-10,000 מ"ר למסחר, והוכנו להפקדה תכניות נקודתיות חדשות המוסיפות זכויות בנייה בהיקף של כ-30 אלף מ"ר לתעסוקה וכ-10,000 מ"ר למסחר.

על פי דיווחי החברות הציבוריות, נכון למועד זה קיימים ברעננה פרויקטים רחבי היקף אשר נמצאים בתהליכי ביצוע, בהיקף בנייה של כ-180 אלף מ"ר לתעסוקה וכ-10,000 מ"ר למסחר, אשר צפי האכלוס שלהם מתפרס על פני 10 השנים הקרובות.



קרדיט: סימפלס

אזורי התעסוקה המרכזיים בעיר מתחלקים לשניים

01 קריית אתגרים -

אזור התעשייה קריית אתגרים ממוקם בחלקה הצפון מזרחי של העיר, משתרע על שטח של כ- 900 דונם ומהווה מרכז העסקים הראשי בעיר. האזור תחום בשדרות וייצמן מכיוון דרום, שדרות קרן היסוד מכיוון מערב ושטחים חקלאיים מכיוון צפון. כיום הנגישות לאזור היא ברובה דרך מחלף כפר סבא-רעננה צפון, ובעתיד, כאשר תסתיים סלילת כביש עוקף רעננה צפון, תיפתח כניסה נוספת. בעתיד הרחוק האזור עתיד לקבל שירות של קו M1 של רכבת המטרו שצפוי לעבור בקרבתו.

בשנת 2023 הוקם בפארק פרויקט 'גב ים רעננה' הכולל מעל 70 אלף מ"ר לתעסוקה ומסחר. המתחם מצוי לקראת אכלוס כאשר מרבית השטחים כבר מושכרים. אחוזי התפוסה באזור נמוכים יחסית וכתוצאה מכך החוזים החדשים שנחתמים באזור משקפים ירידת מחירים של בין 5% - 10%.

תמהיל המשתמשים באזור: האזור בתנופת פיתוח מתמשכת ומאופיין במתחמי משרדים ייעודיים לחברות הייטק, בנייני משרדים ותיקים לצד תעשייה מסורתית ותיקה.

חברות מובילות באזור:

- Amdocs
- Elbit
- SAP
- Nvidia
- Eli Lilly
- NICE

02 צומת רעננה דרום -

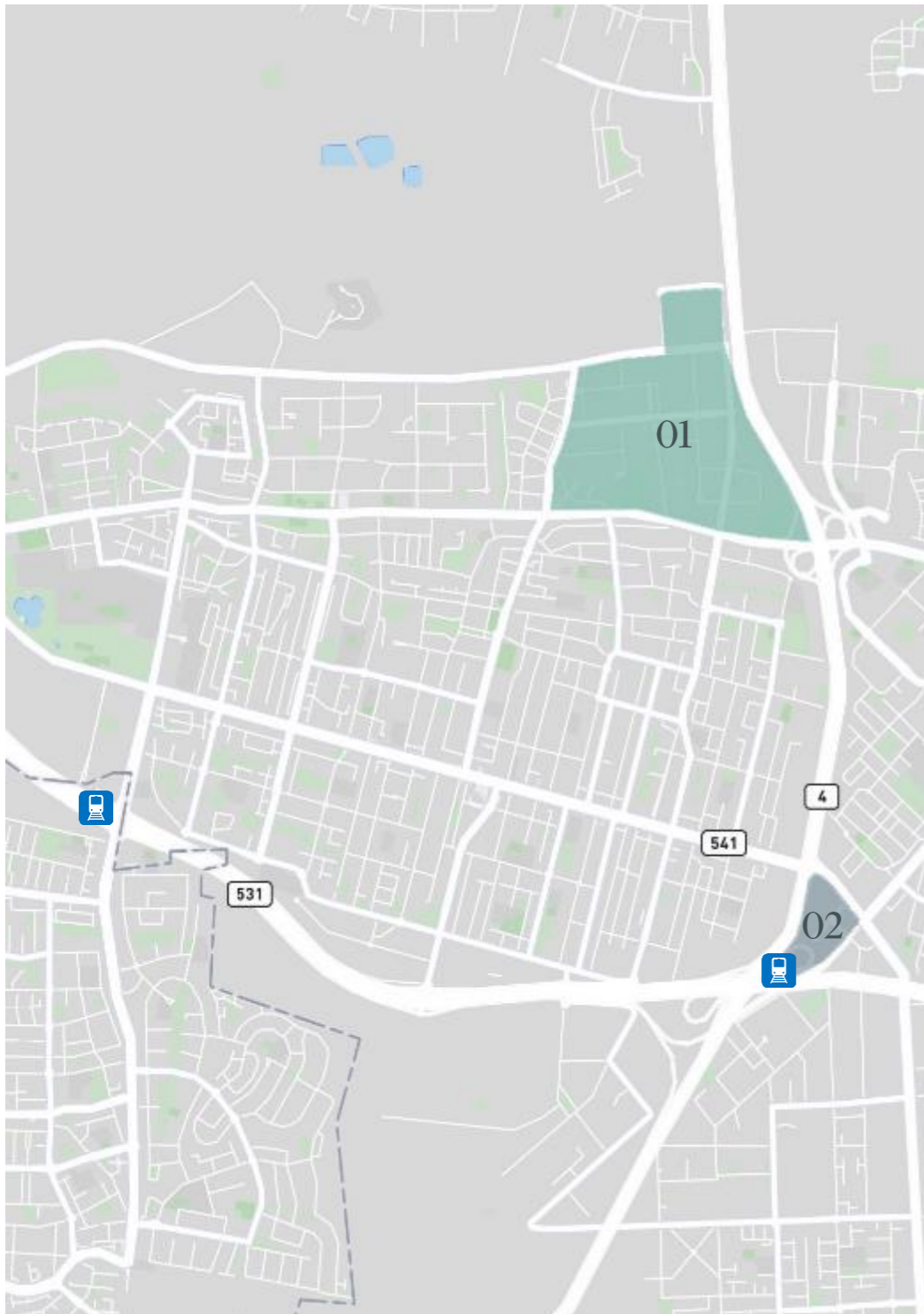
אזור התעשייה בצומת רעננה דרום גובל בעיר כפר סבא ומאופיין במספר רב של חברות פארמה והייטק.

באוגוסט 2023 הושלמה הקמת פרויקט 'אינפיניטי טאוור' הכולל מעל 160 אלף מ"ר לתעסוקה ומסחר. המתחם אוכלס באופן חלקי ומרבית השטחים (כ- 69%) מושכרים.

תמהיל המשתמשים באזור: חברות הייטק, בנייני משרדים ותיקים לצד בנייני משרדים מודרניים

חברות מובילות באזור:

- Zoom Info
- Red Hat
- Deloitte
- Abra
- Philips



אזור	דמי שכירות ממוצעים (מ"ר / חודש)	שיעור תפוסה
קריית אתגרים	₪ 60	88%
צומת רעננה דרום	₪ 60	65%

בני ברק

בני ברק, שהייתה מוקד פעילות של קבוצות רכישה שונות, משנה את אופייה ומגדלים חדשים רבים נבנים כעת ברמות גמר גבוהות יותר וביוזמת גופים מוסדיים – מה שמאפשר השכרת שטחי משרדים גדולים ללקוחות עוגן. תחילת פעילות הקו האדום של הרכבת הקלה על ציר ז'בוטינסקי הסמוך תורמת לחיזוק המתחם. פרויקט 'LYFE' של 'אשטרום' ו'דן נדל"ן' אכלס שני מגדלים ראשונים והמגדל השלישי צפוי להיבנות. שני מגדלי מתחם 'הכשרת היישוב' ומגדל 'BBC Tower' נמצאים בשלבי אכלוס מתקדמים.

במהלך שנת 2023 אושרו בבני ברק תכניות נקודתיות חדשות המוסיפות זכויות בנייה בהיקף של כ- 800 אלף מ"ר לתעסוקה וכ- 50 אלף מ"ר למסחר.

על פי דיווחי החברות הציבוריות, נכון למועד זה קיימים בבני ברק 5 פרויקטים רחבי היקף בשלבי ייזום שונים (תכנון, רישוי ובנייה), בהיקף בנייה של כ- 320 אלף מ"ר למשרדים, אשר צפי האכלוס שלהם מתפרס על פני 10 השנים הקרובות. מתוך שטחי המשרדים, כ- 150 אלף מ"ר נמצאים בתהליך ביצוע וכ- 170 אלף מ"ר בהליכי ייזום, רישוי ותכנון.



קרדיט: סימפלס

מתחם BBC אזור התעסוקה הראשי של העיר בני ברק -

01 מתחם BBC אזור התעסוקה הראשי -

מתחם BBC, מרכז העסקים הראשי היחיד בבני ברק, ממוקם בחלק הצפון מערבי של העיר במשולש הגבולות בני ברק, רמת גן ותל אביב. המתחם משתרע על שטח של כ- 900 דונם. הוא נתחם מכיוון דרום בציר ז'בוטינסקי, מכיוון צפון בדרך ששת הימים ואבא הלל ומכיוון מערב בדרך בן גוריון. אזור התעסוקה מאופיין בבנייני משרדים מודרניים. למתחם קיימת נגישות טובה היות שהוא סמוך לקו האדום של הרכבת הקלה ולתחנת הרכבת בני ברק.

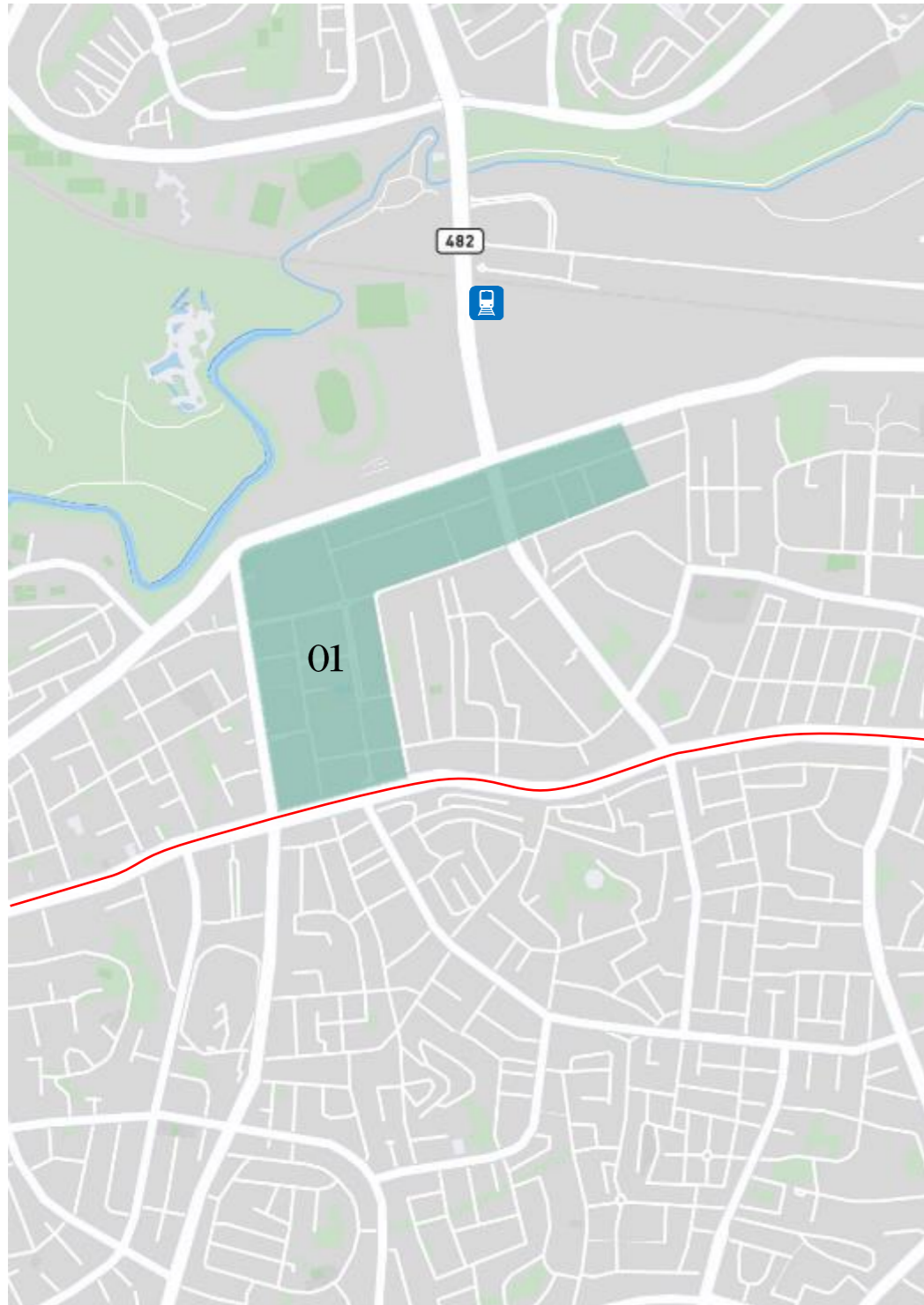
פרויקטים משמעותיים בהקמה במתחם:

- פרויקט 'LYFE' מגדלים C+D, בהיקף של כ- 86 אלף מ"ר למשרדים וכ- 2,000 מ"ר מסחר.
- 'מדיקל סנטר' של חברת 'הכשרת היישוב', מרכז גריאטרי ושיקומי רפואי בהיקף של כ- 57 אלף מ"ר.
- מגדל 'הפניקס', בהיקף של כ- 43 אלף מ"ר לתעסוקה.
- בצמוד למתחם ה-BBC מתפתח מתחם הלח"י, אשר עתידים לקום בו מגדלי משרדים נוספים, ביניהם:
 - פרויקט של חברת 'סופרין' בהיקף של כ- 80 אלפי מ"ר למשרדים.
 - פרויקט של חברת 'אמות' בהיקף של כ- 50 אלפי מ"ר למשרדים.

תמהיל המשתמשים באזור: מרבית השטחים מושכרים לבעלי מקצועות חופשיים.

חברות מובילות באזור:

- Rooms מקבוצת פתאל
- Isracard
- Max
- Etoro
- Visa Cal
- Meitav

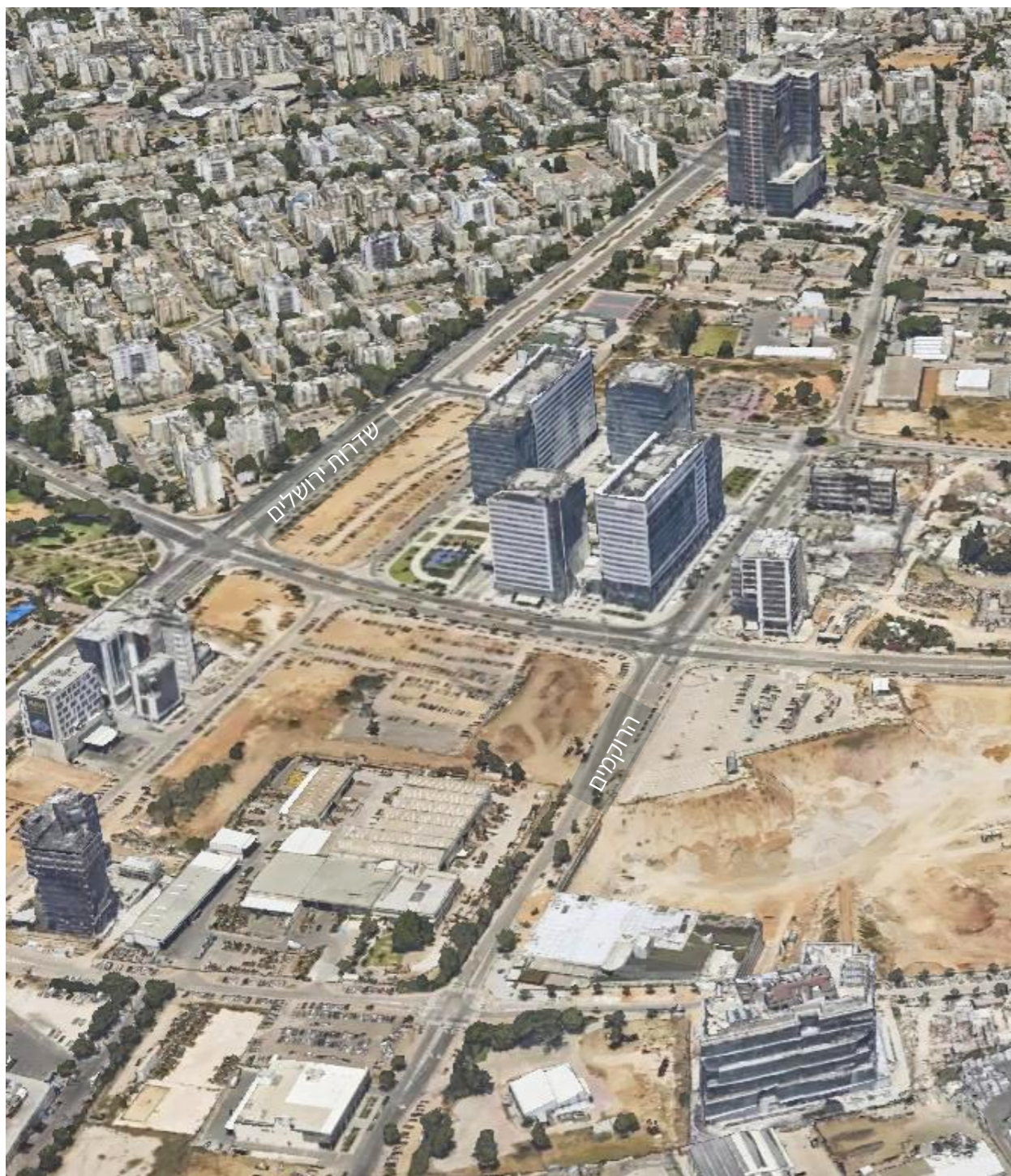


אזור	דמי שכירות ממוצעים (מ"ר / חודש)	שיעור תפוסה
בני ברק	50 ₪	80%

חולון

אזור התעסוקה בחולון הפך מוקד תעסוקה משמעותי בשנים האחרונות. על רקע עורקי התחבורה החדשים, חיבור המחלפים מכביש 4 וחיבור האזור לתוואי הקו הירוק של הרכבת הקלה - הפיכת מתחמי תעשייה למתחמי משרדים צוברת תאוצה. במהלך שנת 2023 אושרו בחולון תכניות נקודתיות חדשות המוסיפות זכויות בנייה בהיקף של כ- 40 אלף מ"ר לתעסוקה וכ- 20 אלף מ"ר למסחר, והוכנו להפקדה תכניות נקודתיות חדשות המוסיפות זכויות בנייה בהיקף של כ- 600 אלף מ"ר לתעסוקה וכ- 40 אלף מ"ר למסחר.

על פי דיווחי החברות הציבוריות, נכון למועד זה קיימים בחולון 2 פרויקטים רחבי היקף בשלבי ייזום שונים (תכנון, רישוי ובנייה), בהיקף בנייה של כ- 270 אלף מ"ר למשרדים, אשר צפי האכלוס שלהם מתפרס על פני 10 השנים הקרובות. מתוך שטחי המשרדים, כ- 22 אלף מ"ר נמצאים בתהליך ביצוע וכ- 250 אלף מ"ר בהליכי ייזום, רישוי ותכנון.



קרדיט: סימפלס

אזור תעסוקה

01 אזור התעסוקה חולון -

האזור ממוקם בחלקה המזרחי של העיר ולמעשה מהווה את אזור התעסוקה המודרני היחיד בעיר. הוא משתרע על שטח של כ- 700 דונם ונהנה מנגישות טובה, כשהכניסה הראשית לאזור היא דרך מחלף חולון מזרח. האזור גובל בכביש מספר 4 ובשדרות ירושלים.

בימים אלה נמצא האזור בתנופת בנייה ופיתוח משמעותית. בשנת 2023 קודמו והוקמו באזור התעשייה פרויקטים חדשים של החברות 'אמות', 'עזריאלי', 'מבנה' ו'גב ים', בהיקף כולל של כ- 400 אלף מ"ר.

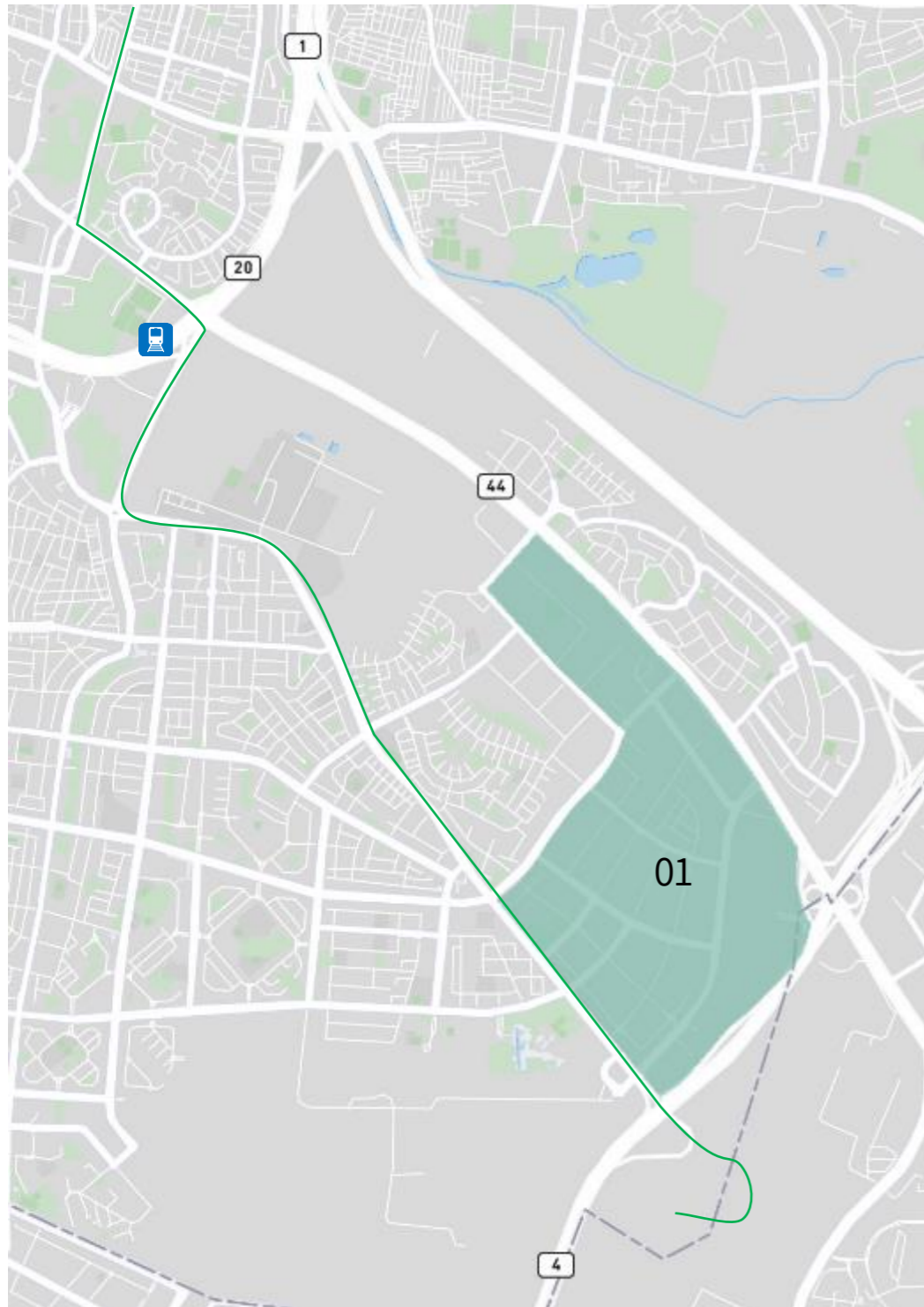
פרויקטים משמעותיים בהקמה במתחם:

- פרויקט 'חולון 3' (לשעבר 'לודז'יה'), בהיקף של כ- 250 אלף מ"ר למשרדים ולמסחר.
- פרויקט של חברת 'גב ים', בהיקף של כ- 22 אלף מ"ר למשרדים.

תמהיל המשתמשים באזור: בעלי מקצועות חופשיים, גופים פיננסיים

חברות מובילות באזור:

- Sapiens
- Bezeq
- Halman-Aldubi Group
- Amidar
- NTA



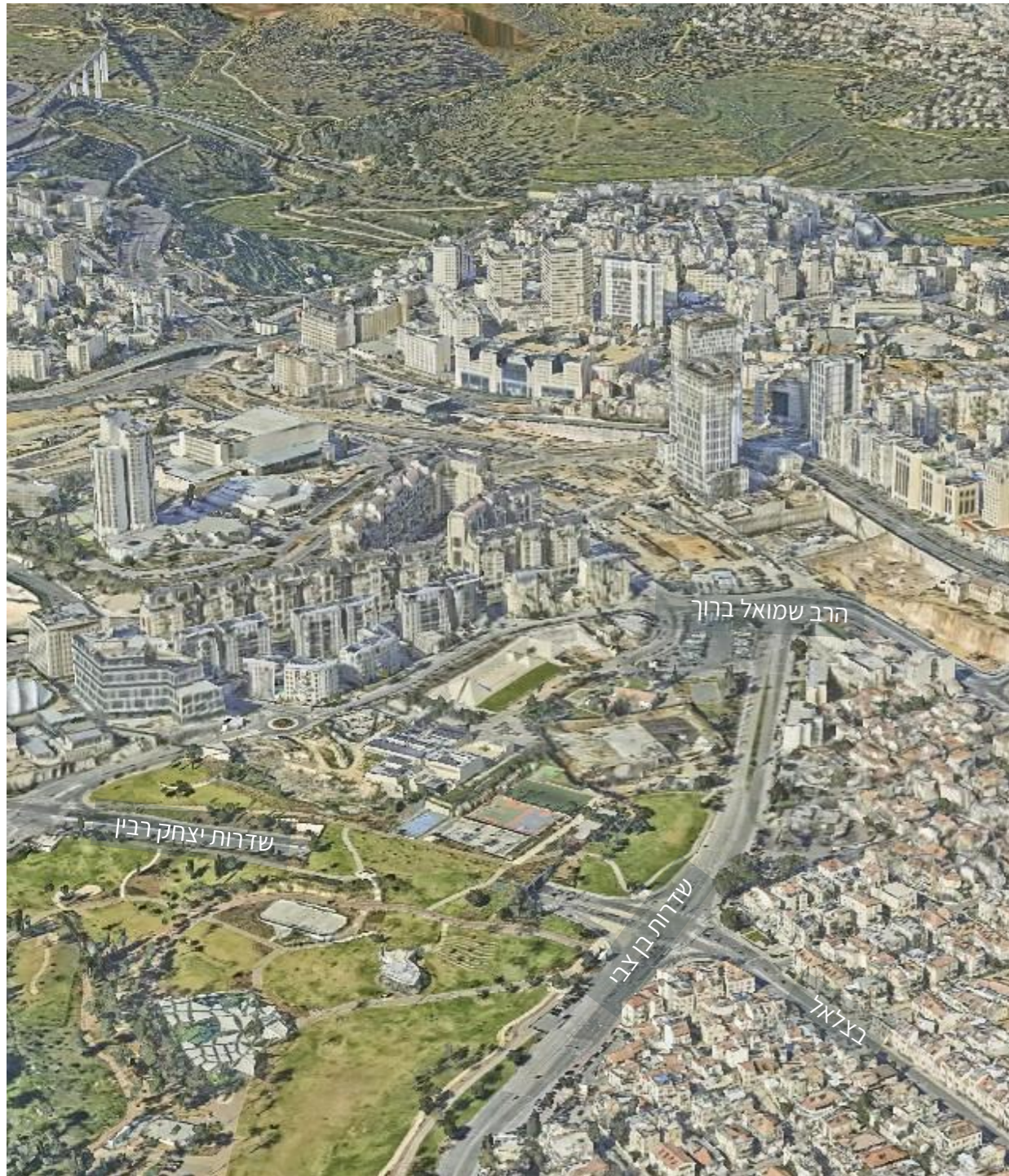
אזור	דמי שכירות ממוצעים (מ"ר / חודש)	שיעור תפוסה
חולון	50 ₪	70%

ירושלים

בירת ישראל והעיר המאוכלסת במדינה כוללת מגוון של אזורי תעשייה, אזורי תעסוקה ופארקים טכנולוגיים מתקדמים. ב-2023 צבר תאוצה רובע הכניסה החדש לעיר, הכולל בינוי בהיקף של מעל למיליון מ"ר, מהם כחצי מיליון מ"ר לתעסוקה כאשר ניתן היתר בנייה ראשון למגדל בן 40 קומות בשטח של 80 אלף מ"ר לתעסוקה ומסחר – מגדל 'מרום'. זהו הראשון מבין 20 מגדלים המתוכננים ברובע, בסמוך לתחנת הרכבת 'יצחק נבון' ול-3 קווי רכבת קלה.

במהלך שנת 2023 אושרו בירושלים תכניות נקודתיות חדשות המוסיפות זכויות בנייה בהיקף של כ-900 אלף מ"ר לתעסוקה וכ-150 אלף מ"ר למסחר, והוכנו להפקדה תכניות נקודתיות חדשות המוסיפות זכויות בנייה בהיקף של כ-400 אלף מ"ר לתעסוקה וכ-800 אלף מ"ר למסחר.

על פי דיווחי החברות הציבוריות, נכון למועד זה קיימים בירושלים 20 פרויקטים רחבי היקף בשלבי ייזום שונים (תכנון, רישוי ובנייה), בהיקף בנייה של כ-550 אלף מ"ר למשרדים וכ-75 אלף מ"ר למסחר, אשר צפי האכלוס שלהם מתפרס על פני 10 השנים הקרובות. מתוך שטחי המשרדים, כ-400 אלף מ"ר נמצאים בתהליך ביצוע וכ-150 אלף מ"ר בהליכי ייזום, רישוי ותכנון.



קרדיט: סימפלס

אזורי התעסוקה המרכזיים בירושלים:

01 הר חוצבים -

אזור התעשייה של הר חוצבים ממוקם בחלקה הצפון מזרחי של ירושלים וכיום מהווה מרכז העסקים הראשי בירושלים.

אזור התעשייה הר חוצבים משתרע על שטח של כ- 530 דונם ונהנה מגישות טובה. מחלף גולדה מאיר תוחם את האזור מכיוון דרום מזרח, דרך בגין מכיוון צפון מערב ובנוסף קיימת קרבה לכביש מספר 1. במתחם עתיד לעבור הקו הכחול של הרכבת הקלה.

פרויקטים משמעותיים בהקמה במתחם:

- פרויקט של חברת 'ויתניה', בהיקף של כ- 55 אלף מ"ר למשרדים.

תמהיל המשתמשים באזור: האזור מאופיין בבנייני משרדים ותיקים שברובם מושכרים לחברות הייטק, מוסדות ממשלתיים, בעלי מקצועות חופשיים ומפעלי ייצור.

חברות מובילות באזור:

- Mobileye
- Siemens
- NDS
- Matrix
- Intel
- Beck-Tech

אזור	דמי שכירות ממוצעים (מ"ר / חודש)	שיעור תפוסה
הר חוצבים	80 ₪	90%

02 גבעת שאול -

ממוקם בחלקה המערבי של ירושלים, אזור התעסוקה גבעת שאול מאופיין כמתחם תעשייה מסורתית ומשרדי ממשלה שונים לצד תנופת בנייה חדשה שמתפתחת לאחרונה.

הקו הירוק של הרכבת הקלה בירושלים, אשר בימים אלה מבוצעות עבודות תשתית להקמתו, צפוי לעבור באזור התעסוקה ולחברו למרכז העיר.

פרויקטים משמעותיים בהקמה במתחם:

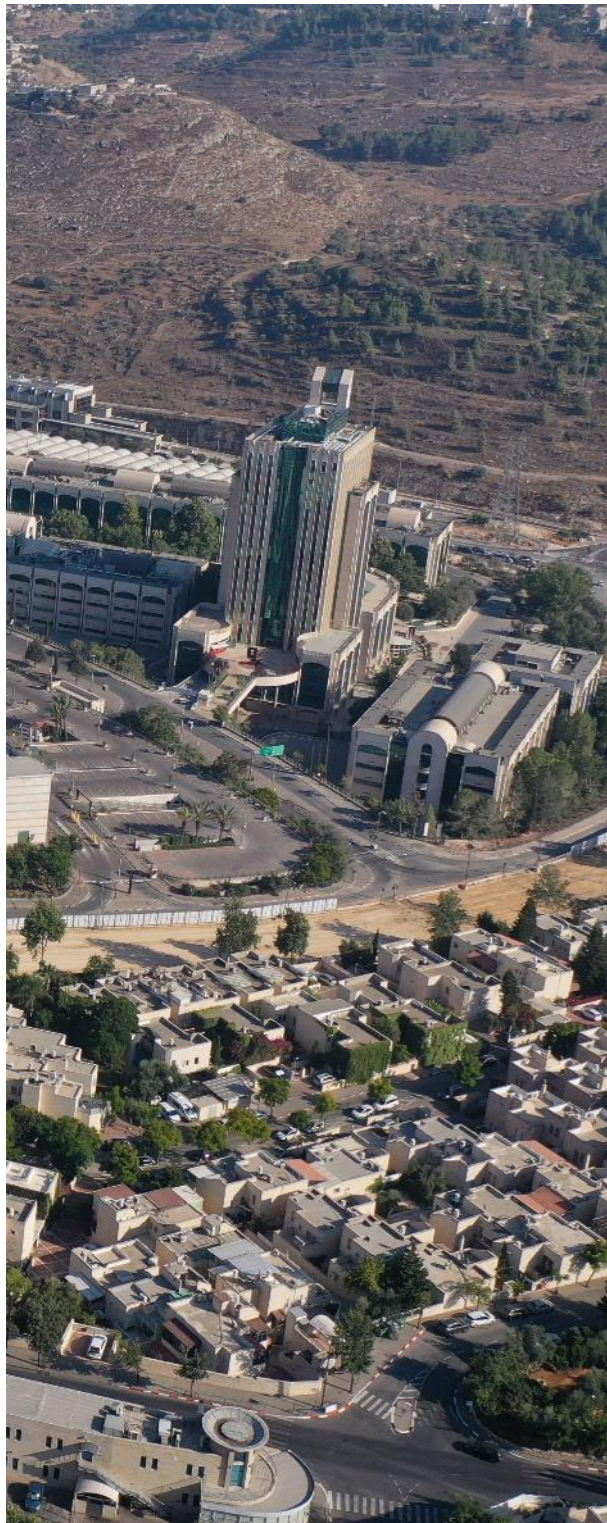
- מגדלי עתיד' של חברת 'סופרין', בהיקף של כ- 85 אלף מ"ר למשרדים וכ- 15 אלף מ"ר למסחר.
- 2 פרויקטים של חברת 'מבנה': גבעת שאול וכנפי נשרים, בהיקף של כ- 26 אלף מ"ר למשרדים.

תמהיל המשתמשים באזור: בעלי מקצועות חופשיים, מפעלי ייצור, משרדים ממשלתיים

חברות מובילות באזור:

- ברלב דוולופמנט
- רשם הירושות
- משרד האוצר

אזור	דמי שכירות ממוצעים (מ"ר / חודש)	שיעור תפוסה
גבעת שאול	70 ₪	90%



אזורי התעסוקה המרכזיים בירושלים:

03 רובע הכניסה לעיר -

הרובע נמצא בשלבי הקמה ראשוניים ממוקם בסמיכות לגשר המיתרים ולתחנת הרכבת יצחק נבון וצפוי להוות מתחנה מרכזי לאזור התעשייה של הר חוצבים. תמהיל השימושים במתחם יכול שטחי תעסוקה, מסחר, מגורים ומלונאות בהיקפים משמעותיים.

פרויקטים משמעותיים בהקמה במתחם:

- 'The Capital' - פרויקט מעורב שימושים בהיקף של כ- 48 אלף מ"ר.
- 'מתחם K' - בהיקף של כ- 46.5 אלף מ"ר למשרדים.
- 'גב-ים פארק העברית' - בהיקף של כ- 270 אלף מ"ר למשרדים ומסחר

תמהיל המשתמשים באזור: האזור מאופיין בבנייני משרדים ותיקים שברובם מושכרים לחברות הייטק, מוסדות ממשלתיים, בעלי מקצועות חופשיים ומפעלי ייצור.

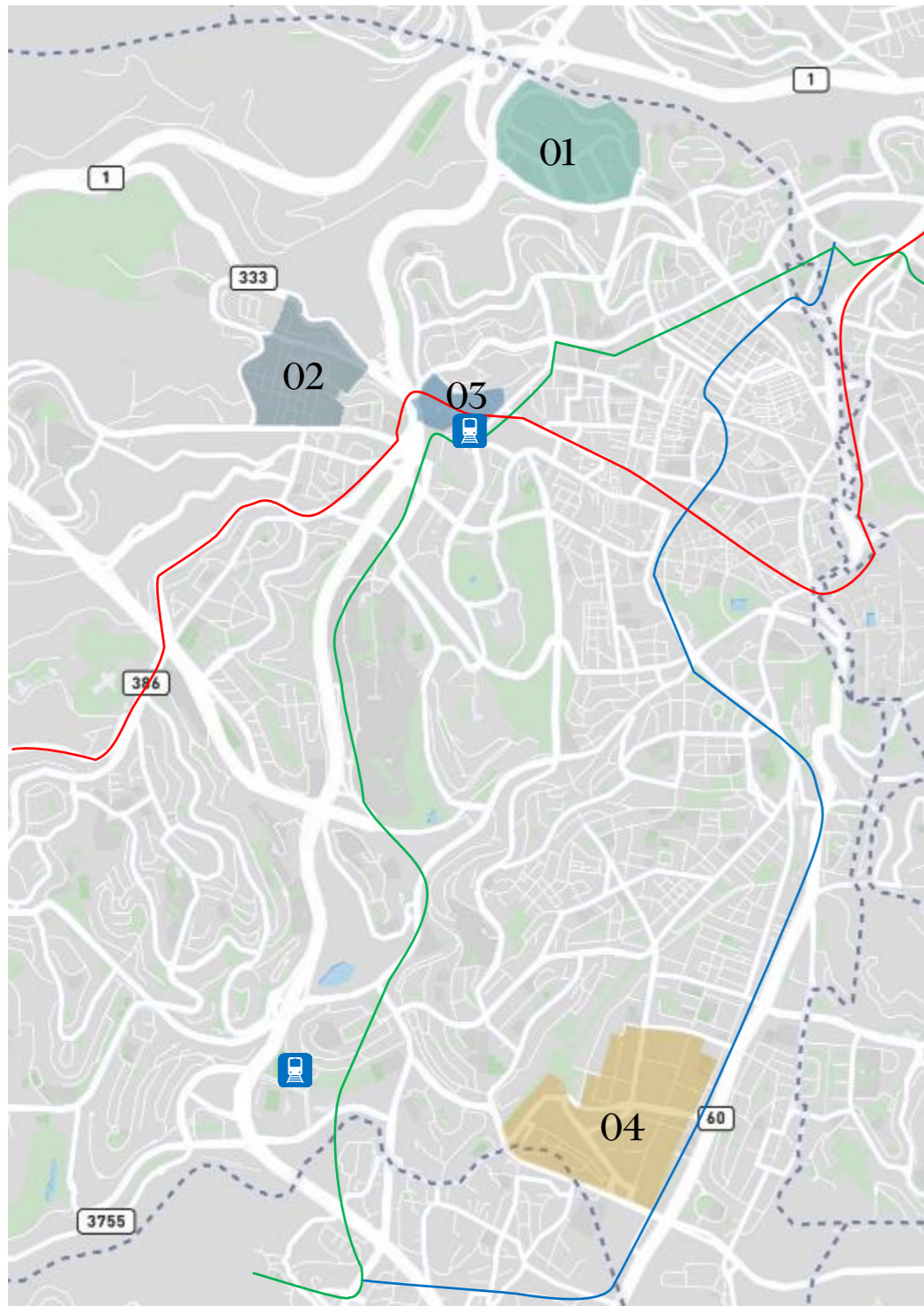
04 תלפיות -

אזור התעשייה תלפיות ממוקם בחלקה הדרום מזרחי של ירושלים. שטחי התעשייה המסורתית שאפיינו בעבר את האזור הוסבו עם השנים בעיקר לשטחי מסחר ומשרדים.

פרויקטים משמעותיים בהקמה במתחם:

- 'מרכז בליוס' מתחם מזרחי ומערבי - בהיקף של כ- 50 אלף מ"ר למשרדים וכ- 4,000 מ"ר למסחר.
- מתחם 'התנופה' ('סופרין') - בהיקף של כ- 50 אלף מ"ר למשרדים.
- מתחם עסקים 'תלפיות' - בהיקף של כ- 17 אלף מ"ר למשרדים.

תמהיל המשתמשים באזור: בעלי מקצועות חופשיים



- 01 - הר חוצבים
- 02 - גבעת שאול
- 03 - רובע הכניסה לעיר
- 04 - תלפיות

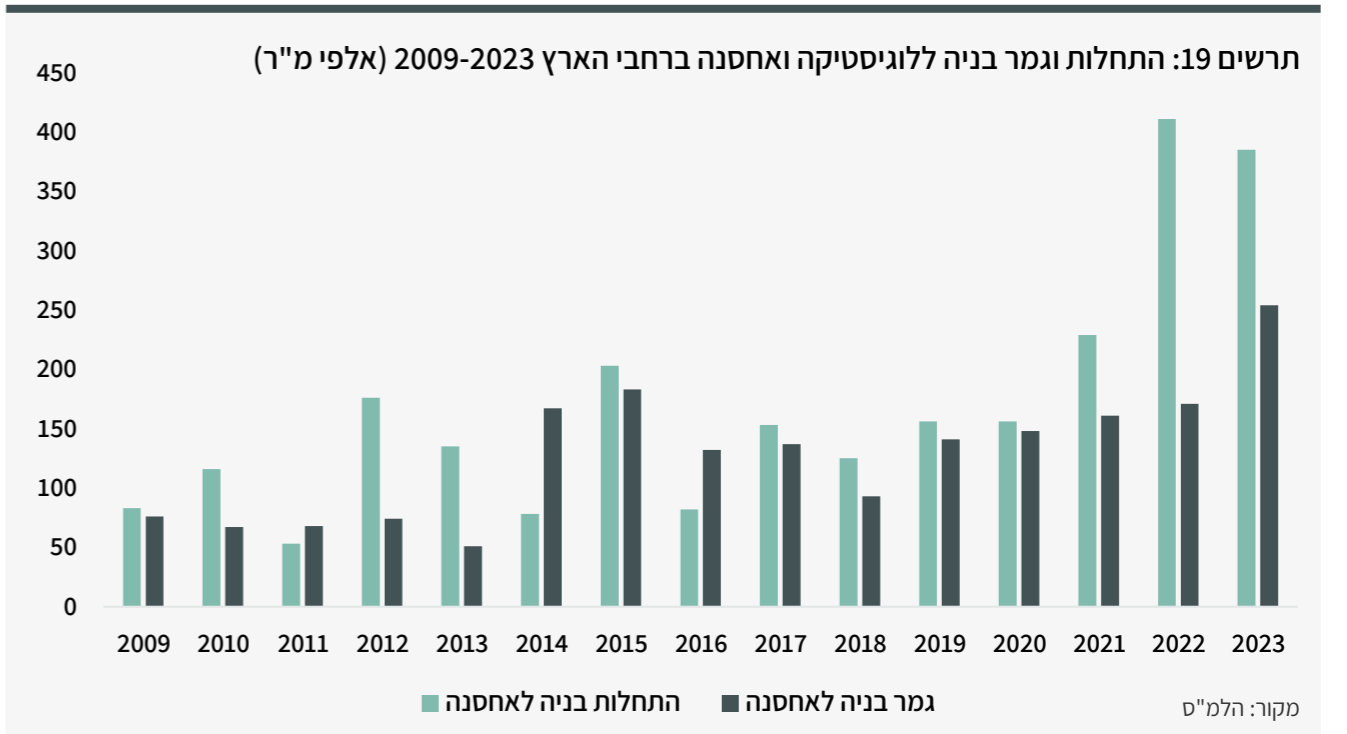
אזור	דמי שכירות ממוצעים (מ"ר / חודש)	שיעור תפוסה
רובע הכניסה לעיר	80 ₪	94%
תלפיות	75 ₪	90%

מבט על המצב הנוכחי בשוק הנדל"ן המסחרי בישראל שוק הלוגיסטיקה

שוק הלוגיסטיקה

סקירת ענף

בישראל קיימים כ-4 מיליון מ"ר שטחי אחסנה ולוגיסטיקה. בעשור האחרון חווה ענף הלוגיסטיקה תנופה עם צמיחה של מעל 10% בשנה.



בין המגמות העיקריות המובילות את הצמיחה ניתן למנות:

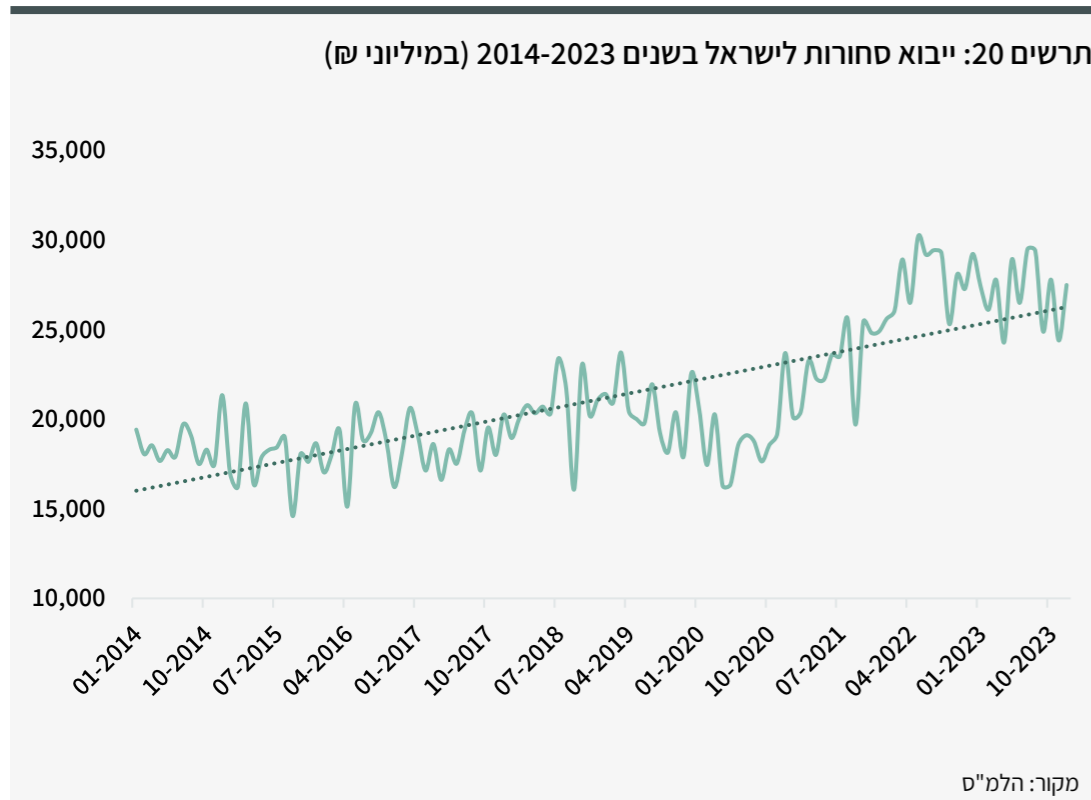
- גידול בביקוש לסחורות – אוכלוסיית ישראל גדלה בקצב ממוצע של כ-2% בשנה. בהתבסס על תחזיות הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, עד לשנת 2065 צפוי גודל האוכלוסייה להגיע לכ-20 מיליון תושבים. קצב גידול האוכלוסייה מכתוב את קצב גידול הצריכה, המשפיע על הצמיחה בענפי הייצור ועל הייבוא, וכפועל יוצא – על הביקוש לשטחי לוגיסטיקה בישראל.
- בעקבות הגידול בייבוא לישראל ובייצוא מישראל, חל תהליך של התפתחות נמלים חדשים והרחבת נמלים קיימים, על מנת לתת מענה לכלל הסחורות היוצאות מן הארץ והמגיעות אל הארץ.



- עלייה ברכישות אונליין – הצרכנות בישראל ובעולם נמצאת במגמת מעבר להזמנות אונליין. שיעור הרכישות אונליין מתוך סך הצריכה גדל ככל שמתמקדים בגילאים 16-24, כלומר המגמה העתידית צפויה להימשך ולהתחזק.
- מעבר לאחסון ממוכן – גופים רבים במשק עברו למחסנים אוטומטיים במיקומים יעילים ואסטרטגיים ולמיקור חוץ של פעילות לוגיסטית לכל אורך שרשרת הערך באמצעות חברות המתמחות בהקמת מרכזים מרובי שוכרים (TLP).

הביקוש לשטחי אחסון ולוגיסטיקה נובע ממספר מאפייני מיקום

- נגישות תחבורתית גבוהה לצירים ראשיים
- קרבה לנמלים
- סמיכות למוקדי ייצור
- קרבה למרכזי צריכה ולקוחות פוטנציאליים
- עלות קרקע אטרקטיבית
- קרבה לכוח אדם שיתפעל את המרכז הלוגיסטי
- שינוע צמוד מסילת רכבת - מגלם יתרון משמעותי בעלויות השינוע היבשתי

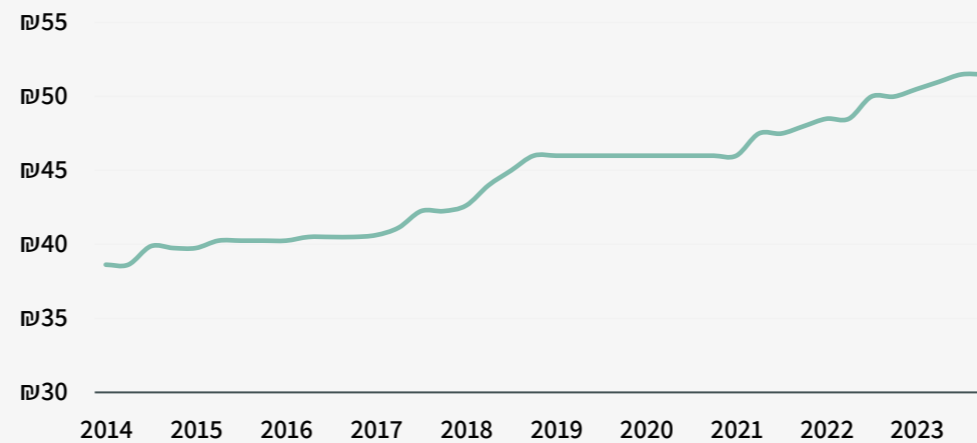


שוק הלוגיסטיקה

המצב נוכחי בשוק הלוגיסטיקה

השגשוג שחווה בשנים האחרונות ענף הלוגיסטיקה בישראל נמשך גם במהלך שנת 2023, כאשר מחירי הקרקעות באזורי הביקוש המצויים לאורך כביש 6, בסביבת נמלי ישראל ולצד כבישי רוחב ראשיים עודם גבוהים ואף במגמת עלייה. בעוד עליית מחירי הקרקעות נמשכת, קצב עליית דמי השכירות עבור מבנים לוגיסטיים בנויים ושטחי אחסנה פתוחה נמוך משמעותית, מצב שמוביל לשחיקת תשואות בתחום זה.

תרשים 21: דמי שכירות ממוצעים לוגיסטיקה בארץ בין השנים 2014-2023 (ש"מ/מ"ר)



פעילותם של נמלי הים החדשים - נמל המפרץ בחיפה ונמל הדרום באשדוד - צפויה להכפיל את קיבולת המכולות שיכולות להיכנס לישראל מ-3 מיליון TEU* לכ-6 מיליון TEU ולאפשר את המשך הגידול הצפוי בייבוא בהיקף של בין 3%-4% בשנה. החדירה של גופים מוסדיים לענף נמשכת, בייחוד בקרב חברות ביטוח שנכנסות לשותפויות בפרויקטים יזמיים. בהיעדר קרקעות/מבנים זמינים, אנו עדים להתפתחויות טכנולוגיות בתחום המרכזים הלוגיסטיים שממקסמות את שטחי האחסון באמצעות בנייה לגובה (מעבר ל-12 מ' המקובלים) בשיטת מיכון אוטומטי, עד לגובה של 40 מ'.

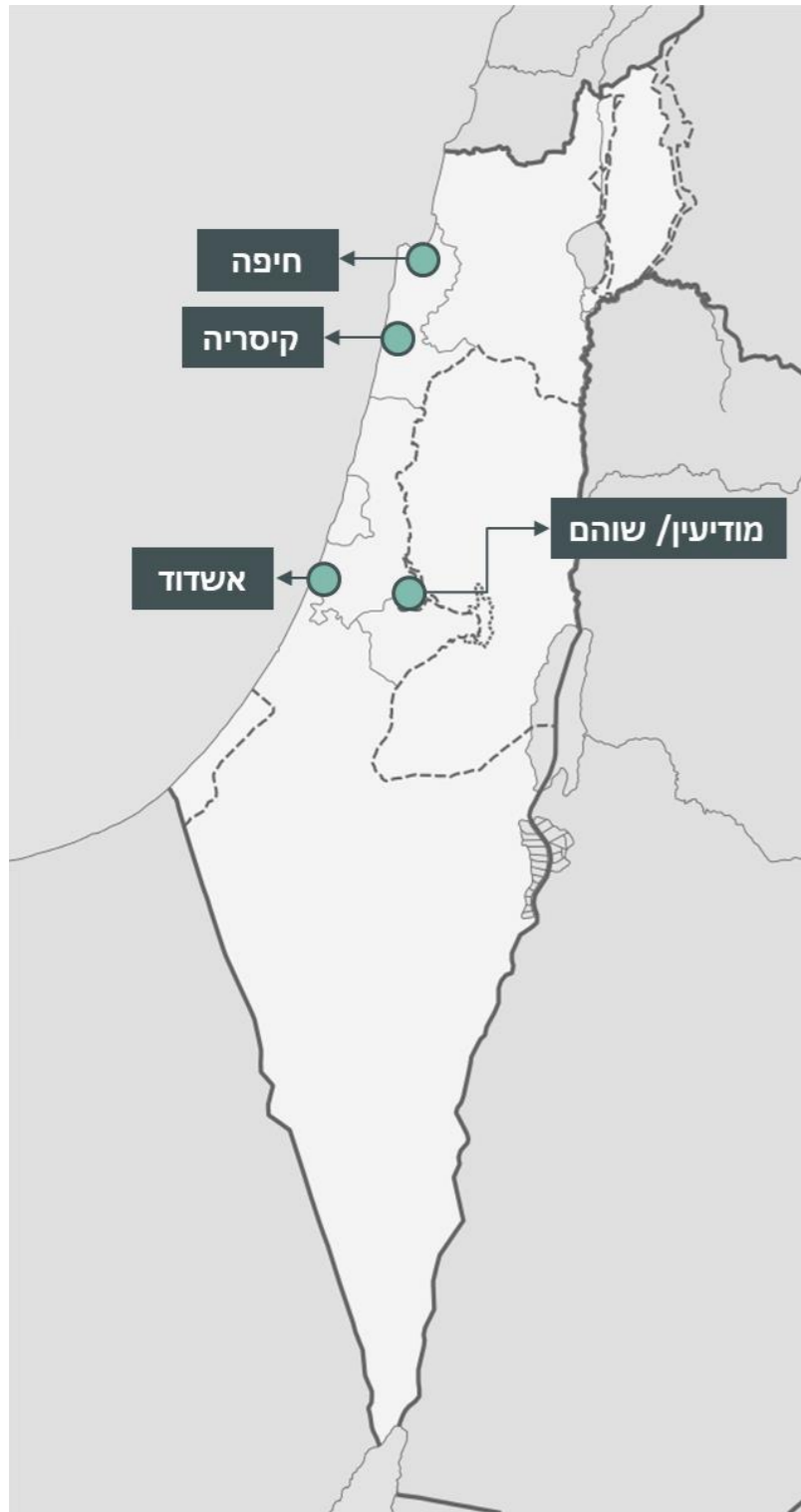
מרבית המרלו"גים מופעלים באחת מ-3 צורות עיקריות:

- ייזום והפעלה עצמיים: חברות גדולות אשר רוכשות קרקע ומתפעלות בעצמן את המרכזים הלוגיסטיים. מתאפשר בשל היכולות הכלכליות שלהן. הלקוחות הטיפוסיים למודל זה הינם חברות וארגונים גדולים. לעתים מתבצע בשותפות עם חברת נדל"ן מניב.
- ייזום על ידי חברה אחת לשוכר בודד או שוכרים מרובים: הקמת מבנה בהתאמה אישית לצרכי החברה השוכרת והשכרת המבנה לתקופה של 5-10 שנים. הלקוחות הטיפוסיים למודל זה הינם חברות קטנות/בינוניות.
- ייזום על ידי חברת נדל"ן והפעלה על ידי חברה מסוג TPL*: הקמת/השכרת מרכז לוגיסטי ותפעולו על ידי צד שלישי בהיבט הציוד, כוח אדם וניהול. במודל זה המרלו"ג משרת לקוחות מרובים לפי כמות האחסון הנדרש. שימוש בשירותי TPL מאפשר גמישות לארגונים לאחסן בהתאם לצרכיהם. הלקוחות הטיפוסיים למודל זה הינם חברות קטנות/בינוניות שאינן מחזיקות מחסנים או לחלופין שנדרשות לגמישות בנפחי האחסנה השוטפת, המתקבלת באמצעות מיקור חוץ חלקי/מלא.

תצורות האחסנה העיקריות הינן:

- אחסנה סטנדרטית בגובה 12 מ': מבנה האחסנה הנפוץ בישראל, עלות ההקמה נמוכה, תואם לזכויות בנייה בסיסיות לתעשייה, מותאם למלגזות סטנדרטיות.
- אחסנה ממוכנת בגובה 20-40 מ': מבנה האחסנה היעיל ביותר עם כמות משטחים מרבית למ"ר רצפה, כמות משטחים מרבית לנפח אחסנה, עלויות תפעול נמוכות ודרישה נמוכה לכוח אדם. מנגד, עלות ההקמה גבוהה ויש צורך במומחיות.

*TEU - Twenty-foot Equivalent Units - נפח של מכולה, עשרים רגל יחידות שוות
*TPL - Third party logistics - לוגיסטיקה המנוהלת על ידי צד שלישי



סקירה אזורית – לוגיסטיקה

- 1. אשדוד
- 2. מודיעין/שוהם
- 3. קיסריה
- 4. חיפה

סקירה אזורית - לוגיסטיקה

אשדוד

הסמיכות לשני נמלי אשדוד מהווה עוגן משיכה לפעילות אחסנה ולוגיסטיקה באזור אשדוד. לצד מיעוט עסקאות בשנת 2023, פעילות הנמל החדש המשיכה לצמוח אך הוא עדיין פועל בהיקף שינוע מכולות חלקי ובשיעורי פעילות נמוכים ביחס לצפי תפוקה.

בעורף הנמל מוקם המרכז הלוגיסטי האוטומטי הגדול בארץ, בהשקעה המוערכת בכמיליארד ש"ע, ע"י החברות 'Ewave' ו'Aspan'.

תמהיל המשתתפים באזור: האזור מאופיין בחברות לוגיסטיקה הפועלות בנמל, מחסני ערובה ובונדד וכן אחסנת מכולות פתוחה.

חברות מובילות באזור: Aspan, Ewave, Fridenson

מחיר ממוצע לדונם

6.5 מיליון ש"ח

דמ"ש ממוצעים (מ"ר/אחסנה)

55 ש"ח

מודיעין/ שוהם

קרבת המתחם לכביש 6 ולנתב"ג ומיקומו המרכזי בין גוש דן, ירושלים, צפון הארץ ודרומה – מהווים גורם משיכה לחברות רבות.

תמהיל המשתתפים באזור: האזור מאופיין בחברות המחזיקות מרכז לוגיסטי עצמי מרכזי לכלל הפעילות הארצית שלהן.

חברות מובילות באזור: Teva-SLE, שופרסל, תנובה, יוחננוף, אמות, קבוצת נחמיאס

מחיר ממוצע לדונם

6.5 מיליון ש"ח

דמ"ש ממוצעים (מ"ר/אחסנה)

55 ש"ח

קיסריה

אזור התעשייה קיסריה מאופיין בשטחי אחסנה לחברות ייצור לצד יבואנים ומפיצים ובעסקאות משותפות עם 'החברה לנכסי קיסריה'.

בשנת 2023 הודיעה חברת דלתא על הקמת מרכז לוגיסטי אוטומטי באזור התעשייה קיסריה בשטח 20,000 מ"ר ובגובה 30 מ'.

תמהיל המשתתפים באזור: האזור מאופיין במחסנים של חברות העוסקות בייבוא, הפצה וקמעונאות לצד חברות תעשייה.

חברות מובילות באזור: Fritz, דיפלומט, דקטלון, החברה לנכסי קיסריה

מחיר ממוצע לדונם

4 מיליון ש"ח

דמ"ש ממוצעים (מ"ר/אחסנה)

45 ש"ח

חיפה

הסמיכות לשני נמלי חיפה ולנמל התעופה חיפה מהווה עוגן משיכה לפעילות אחסנה ולוגיסטיקה באזור חיפה. לצד מיעוט בעסקאות בשנת 2023, פעילות הנמל החדש ממשיכה לצמוח אם כי הנמל עדיין פועל בהיקף שינוע מכולות חלקי ובשיעורי פעילות נמוכים ביחס לצפי תפוקה.

תמהיל המשתתפים באזור: האזור מאופיין בחברות לוגיסטיקה הפועלות בנמל, מחסני ערובה ובונדד, אחסנת מכולות פתוחה וחברות כימיקלים.

חברות מובילות באזור: Fridenson, Overseas

מחיר ממוצע לדונם

4 מיליון ש"ח

דמ"ש ממוצעים (מ"ר/אחסנה)

45 ש"ח



מבט על המצב הנוכחי בשוק הנדל"ן המסחרי בישראל שוק המסחר

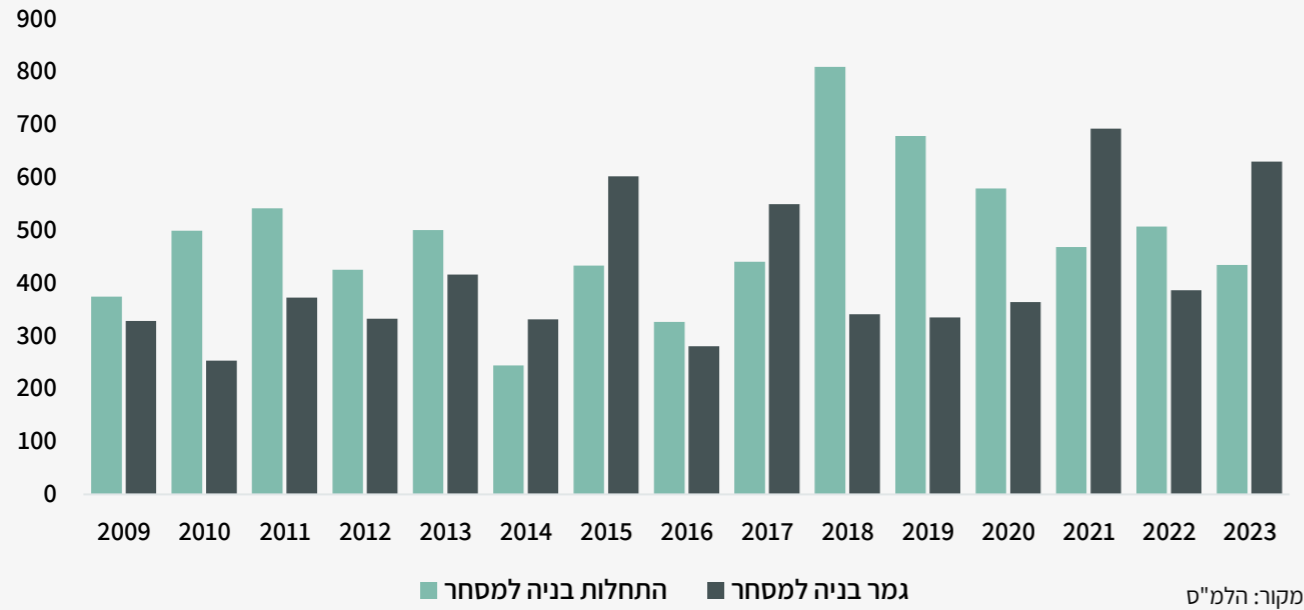
שוק המסחר

בשנת 2023 נרשמה בשוק המסחר יציבות בפדיונות עד פרוץ המלחמה, ולאחר מכן - עם פרוץ המלחמה - פגיעה משמעותית. בחודשים נובמבר ודצמבר נצפתה התאוששות מהירה עם חזרתם המהירה של הלקוחות למתחמי המסחר. בתחום המסחר המקוון יש לציין את סגירת אתר Azrieli.Com לאחר 7 שנות פעילות והפסדים צבורים של מעל 300 מיליון ₪.

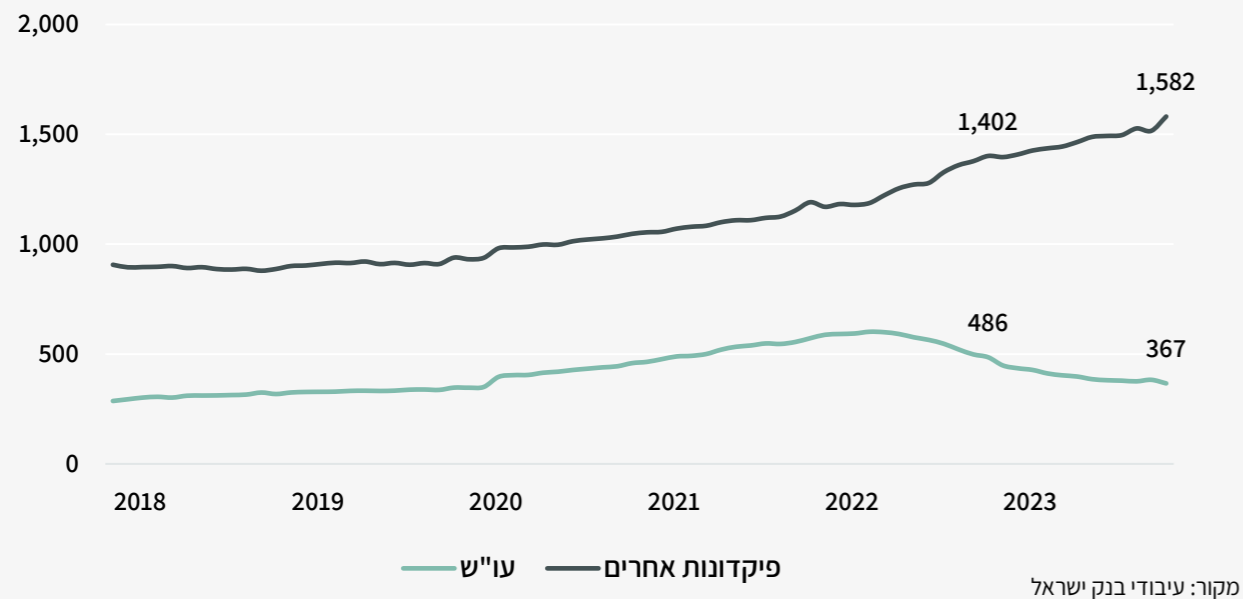
קצב התחלות הבנייה של שטחי מסחר נמצא בירידה מתמדת מאז שנת 2018, מה שניתן לייחס לעלייה ברכישות המקוונות.

הדוחות הכספיים לשנת 2023 של החברות המובילות בתחום דוגמת 'קבוצת עזריאלי', 'מליסרון' ו'קבוצת ביג' מציגים יציבות בפדיונות. שיעורי התפוסה בקניונים ובמרכזים המסחריים עדיין גבוהים, עד כדי תפוסה מלאה. יתרות העו"ש של הציבור, לעומת זאת, היו בירידה במהלך שנת 2023 לרמות של טרום משבר הקורונה.

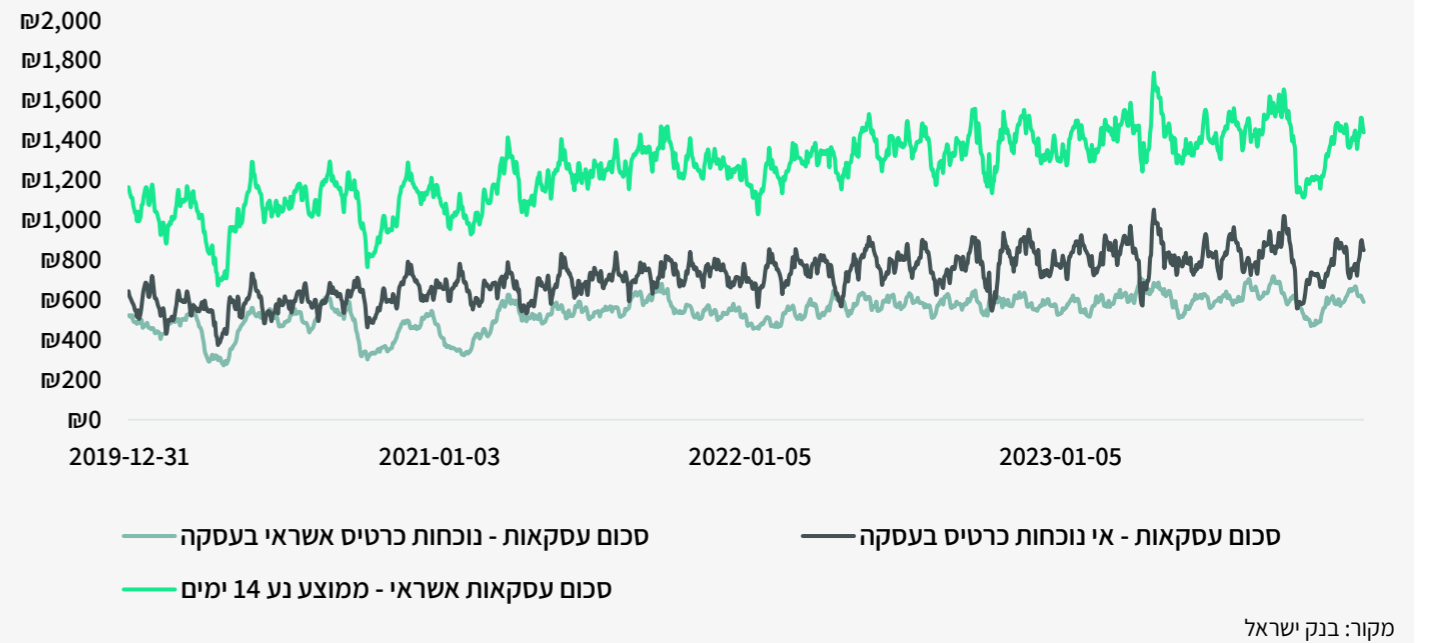
תרשים 23: התחלות וגמר בניה למסחר ברחבי הארץ 2009-2023 (אלפי מ"ר)



תרשים 24: יתרת הפיקדונות ועו"ש של הציבור 2018-2023 (בטריליוני ₪)



תרשים 22: סכום עסקאות אשראי - ממוצע נע 14 ימים, 2020-2023 (במיליוני ₪)



צור קשר

חיים אגי

מנהל מחלקת השקעות ומחקר
Chaim.agi@cbre.com

תומר איילי

מחלקת השקעות ומחקר
Tomer.eyaly@cbre.com

רון אגדי

מחלקת השקעות ומחקר
Ron.agadi@cbre.com

סמדר פומרנץ

מנהלת משרד
smadar.pomerantz@cbre.com

הדר מוצ'ניק

עיצוב ושיווק
hadar.muchnik@cbre.com

© Copyright 2023. All rights reserved. This report has been prepared in good faith, based on CBRE's current anecdotal and evidence based views of the commercial real estate market. Although CBRE believes its views reflect market conditions on the date of this presentation, they are subject to significant uncertainties and contingencies, many of which are beyond CBRE's control. In addition, many of CBRE's views are opinion and/or projections based on CBRE's subjective analyses of current market circumstances. Other firms may have different opinions, projections and analyses, and actual market conditions in the future may cause CBRE's current views to later be incorrect. CBRE has no obligation to update its views herein if its opinions, projections, analyses or market circumstances later change.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CBRE's securities or of the performance of any other company's securities. You should not purchase or sell securities—of CBRE or any other company—based on the views herein. CBRE disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CBRE as well as against CBRE's affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.