

CBRE



H1 2024

ישראל

סקירת שוק הנדל"ן

מחלקת מחקר CBRE
אוקטובר 2024

חציון

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		חיפה
	הרצליה		קיסריה
	רעננה	09	שוק המסחר
	בני ברק		
	חולון		
	רחובות		
	ירושלים		

01

סקירה ארצית

הסביבה הכלכלית והעסקית של ישראל

הסביבה הכלכלית והעסקית של ישראל

הסיפור המרכזי: הימשכות מלחמת "חרבות ברזל" והשפעתה המצטברת על המשק

לאורך המחצית הראשונה של 2024 נמשכת המלחמה בעזה ואיתה אי ודאות בשווקים. במקביל, בצפון נמשכת הלחימה תוך השבתה של מרבית הפעילות הכלכלית ופינוי נרחב של תושבים מבתיהם. בהתאם, נמשכת השפעת המלחמה על הצמיחה, הגירעון, האבטלה והאינפלציה במשק.

בתחילת 2024 עלתה פרמיית הסיכון של המדינה לאחר שמודי'ס ו-S&P הורידו את דירוג האשראי של ישראל וחברת הדירוג פיץ' עדכנה תחזית שלילית.

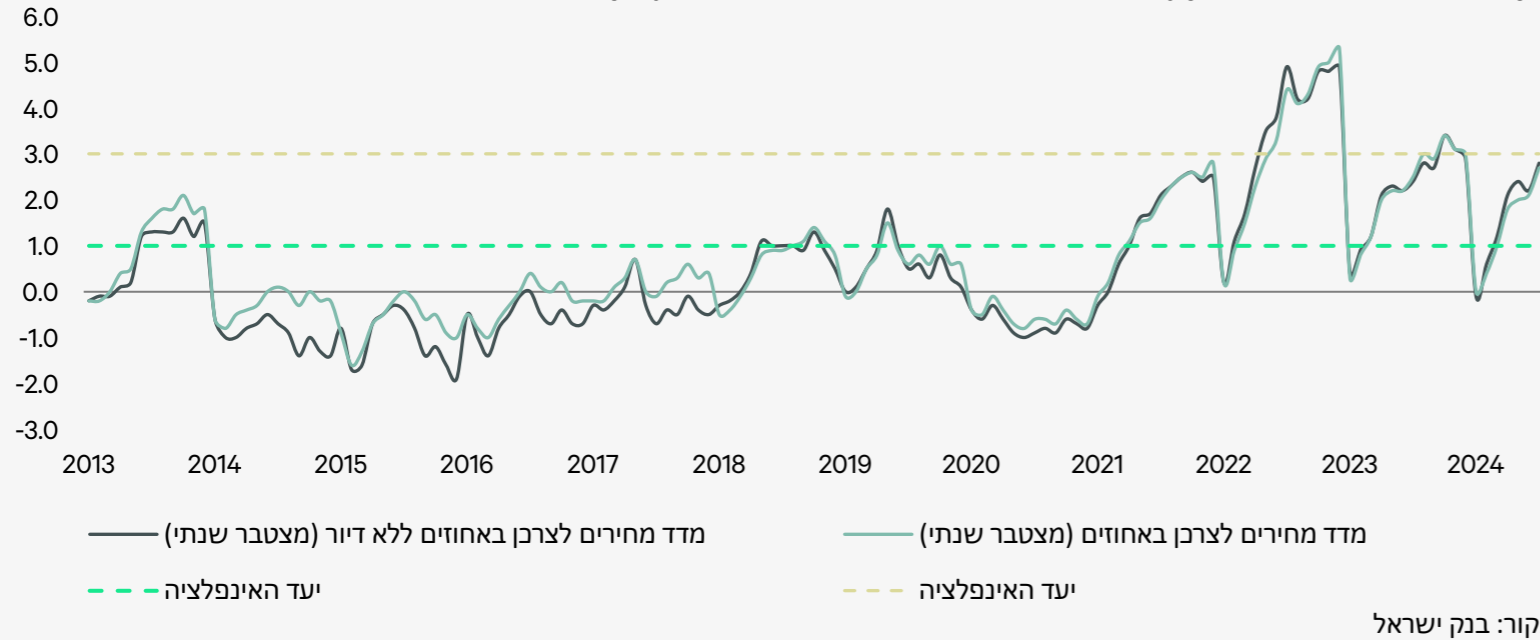
עלות המלחמה נאמדת בין 11%-13% מהתוצר, קצב הצמיחה צפוי להאט ב-2024, וענפים רבים נפגעו משמעותית – ביניהם ענפי החקלאות והתיירות וענף הבנייה, המתפקד בהיקף אתרי בנייה פעילים של כ-60%.

במקביל, ענף הבנייה עדיין מתמודד עם מחסור בכוח אדם ומתקשה לענות על הביקוש, מה שעשוי לתדלק עליות מחירים נוספות בטווח הבינוני והארוך.

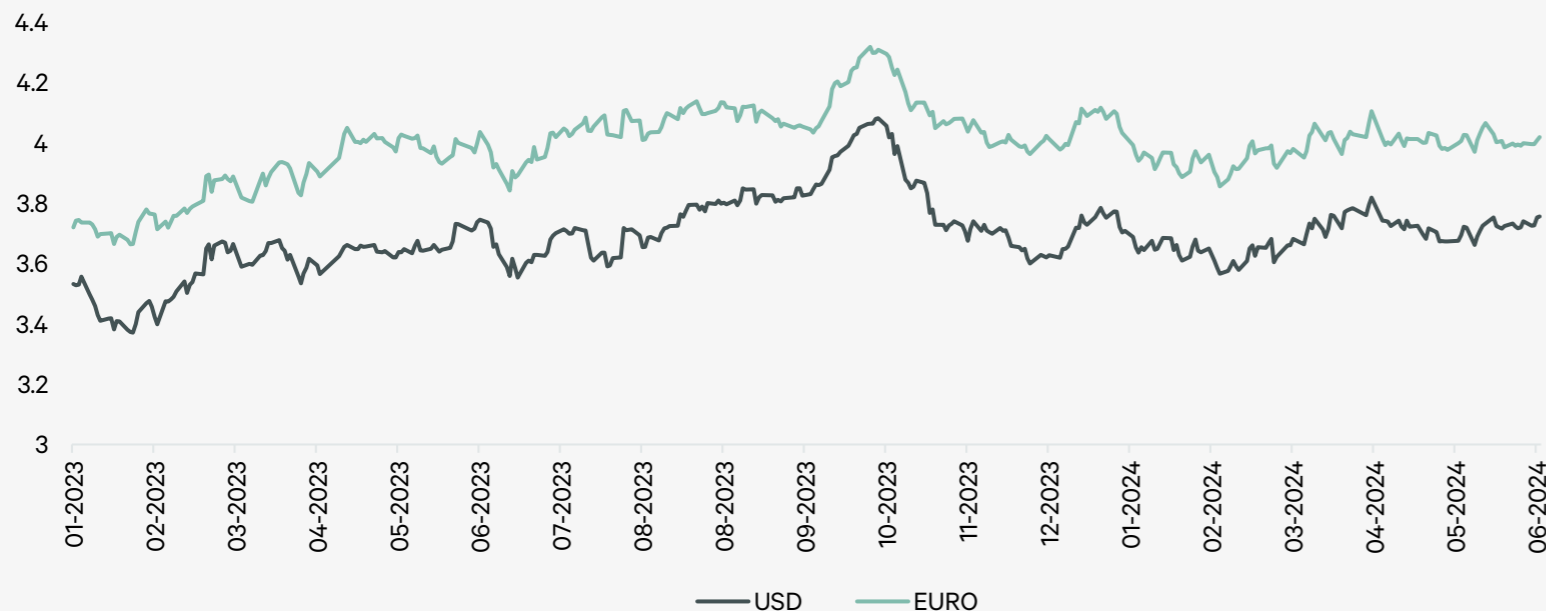
שנת 2024 נפתחה בשיעורי אינפלציה גבוהים של 5.3% בחודש ינואר. לאחר הורדת הריבית בתחילת 2024 מ-4.75% ל-4.5%, ירדו שיעורי האינפלציה עד 2.5%-2.8%, בטווח יעד האינפלציה.

הדולר והיורו נסחרים סביב 3.7 ו-4.1 ש"ח בהתאמה.

גרף 1: מדד המחירים לצרכן (כללי ומדד הליבה בניכוי מחירי הדירות), קצב שנתי



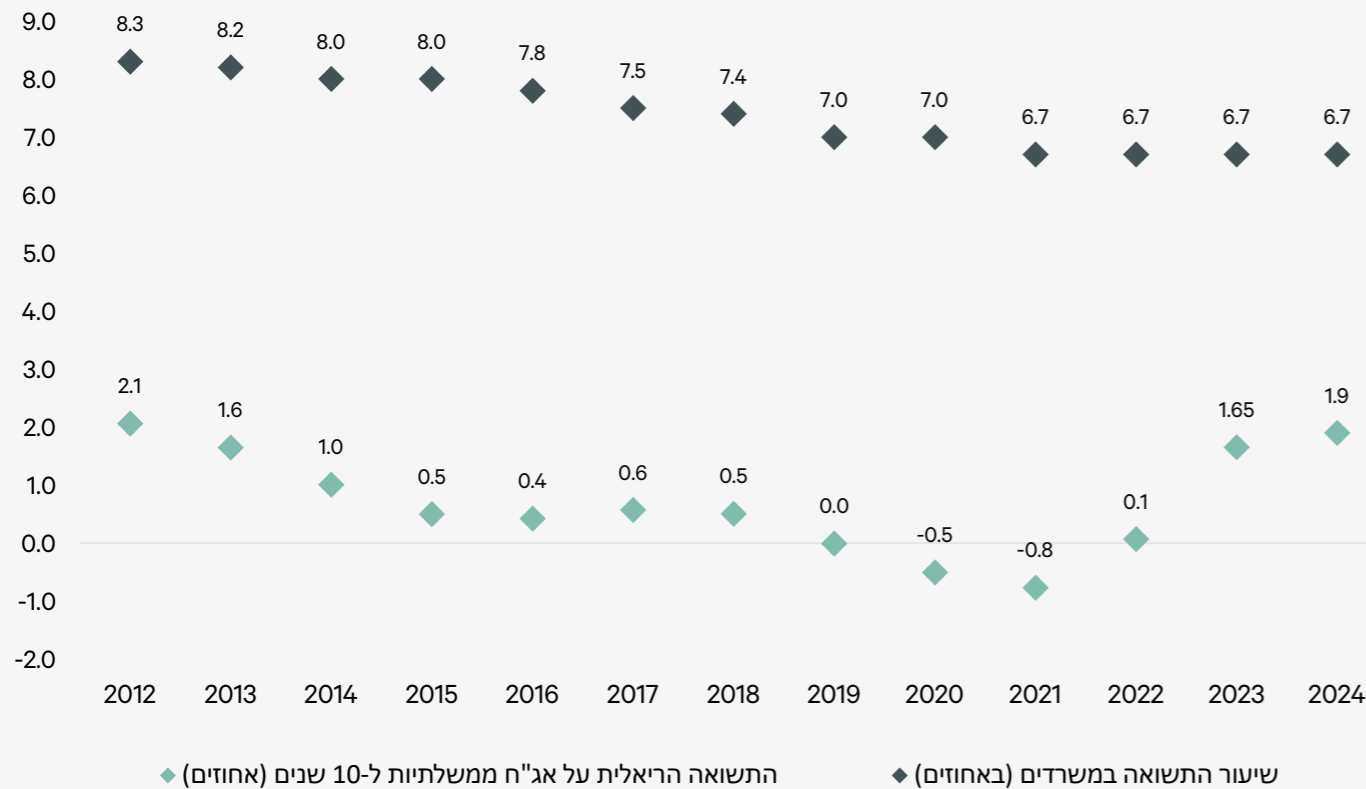
גרף 2: שערי אירו/שקל דולר/שקל (יציג) בשנים 2023-2024





במהלך החציון הראשון של שנת 2024 עלה מדד המחירים לצרכן בכ-2.7%. הפער בין תשואת אגרות החוב הממשלתיות לבין תשואות המשרדים המניבים הולך וקטן:

גרף 4: הפער בין תשואה לאגרות חוב לבין תשואה למשרדים 2012-2024



המחסור בעובדים בענף הבנייה מביא לירידה בגמר בנייה במחצית הראשונה של 2024, מדד תשומות הבנייה ממשיך לעלות ושיעור התחלות הבנייה עולה במקביל להתאוששות במכירת דירות.

גרף 3: השינוי השנתי במדד מחירי תשומות בבנייה למסחר ומשרדים, בין השנים 2013-2024



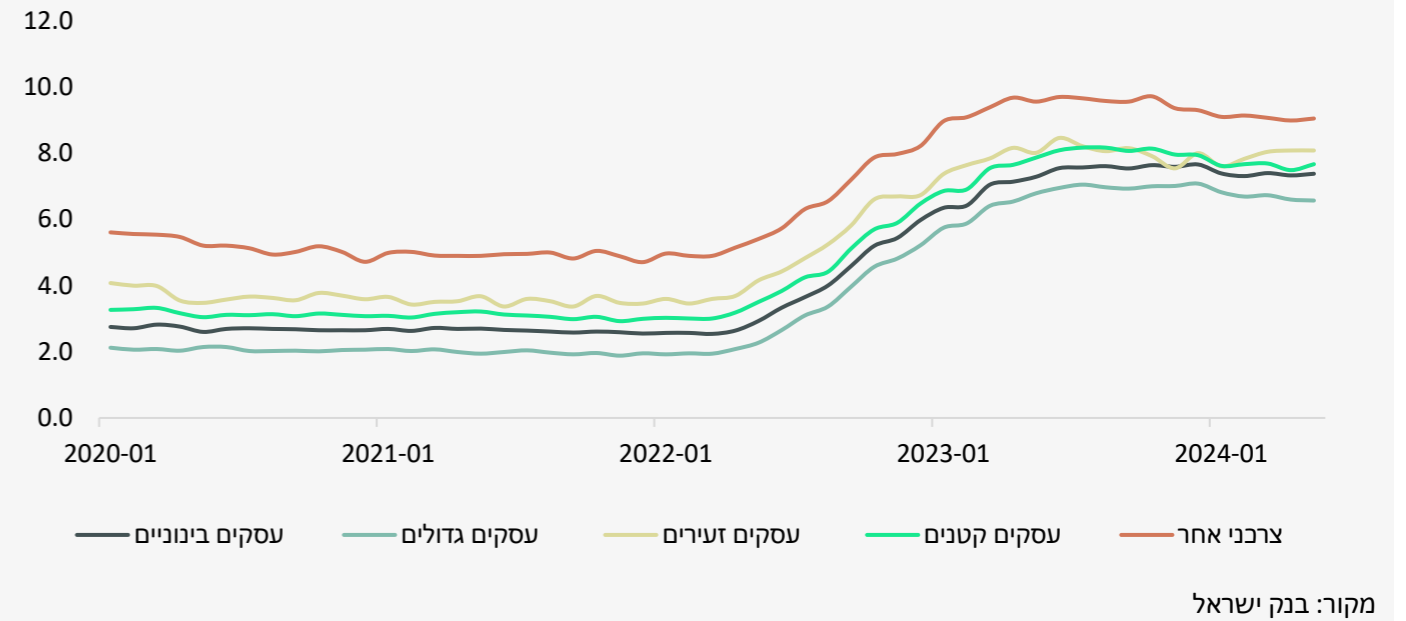
מקור: בנק ישראל



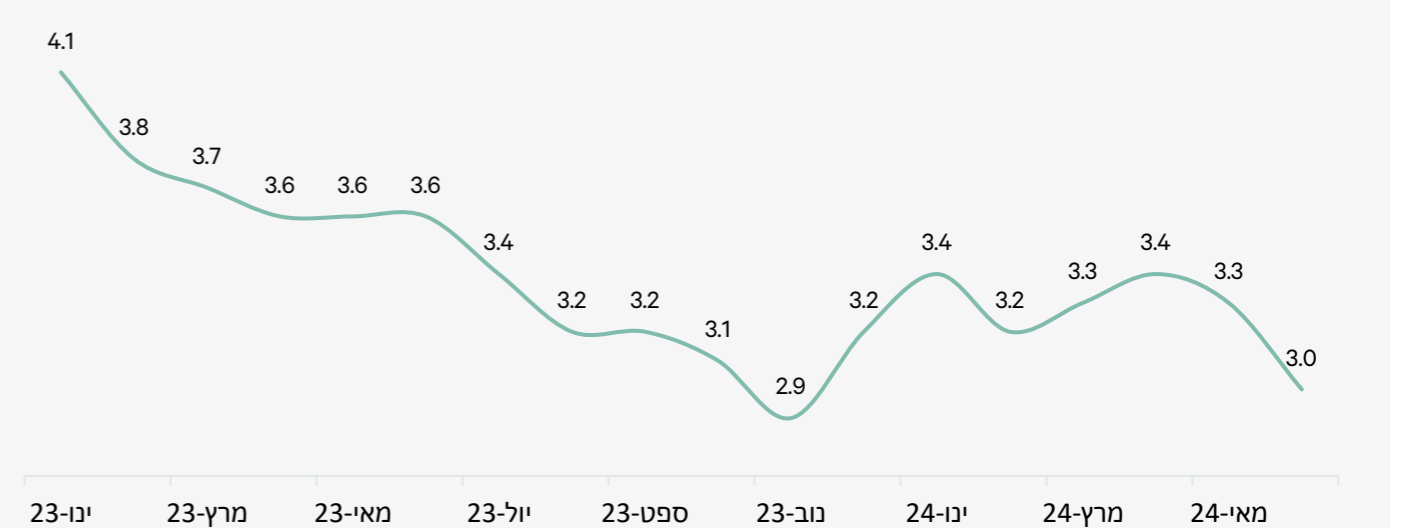
נתוני שוק העבודה מצביעים על ירידה בשיעורי האבטלה, כאשר נכון למחצית השנה שיעור האבטלה בישראל ירד לרמה של 3%.



גרף 5: השינוי בריבית הממוצעת על האשראי הבנקאי - במגזר השקלי הלא צמוד 2020-2024



גרף 6: שיעור האבטלה במהלך השנים 2023-2024 (אחוזים)



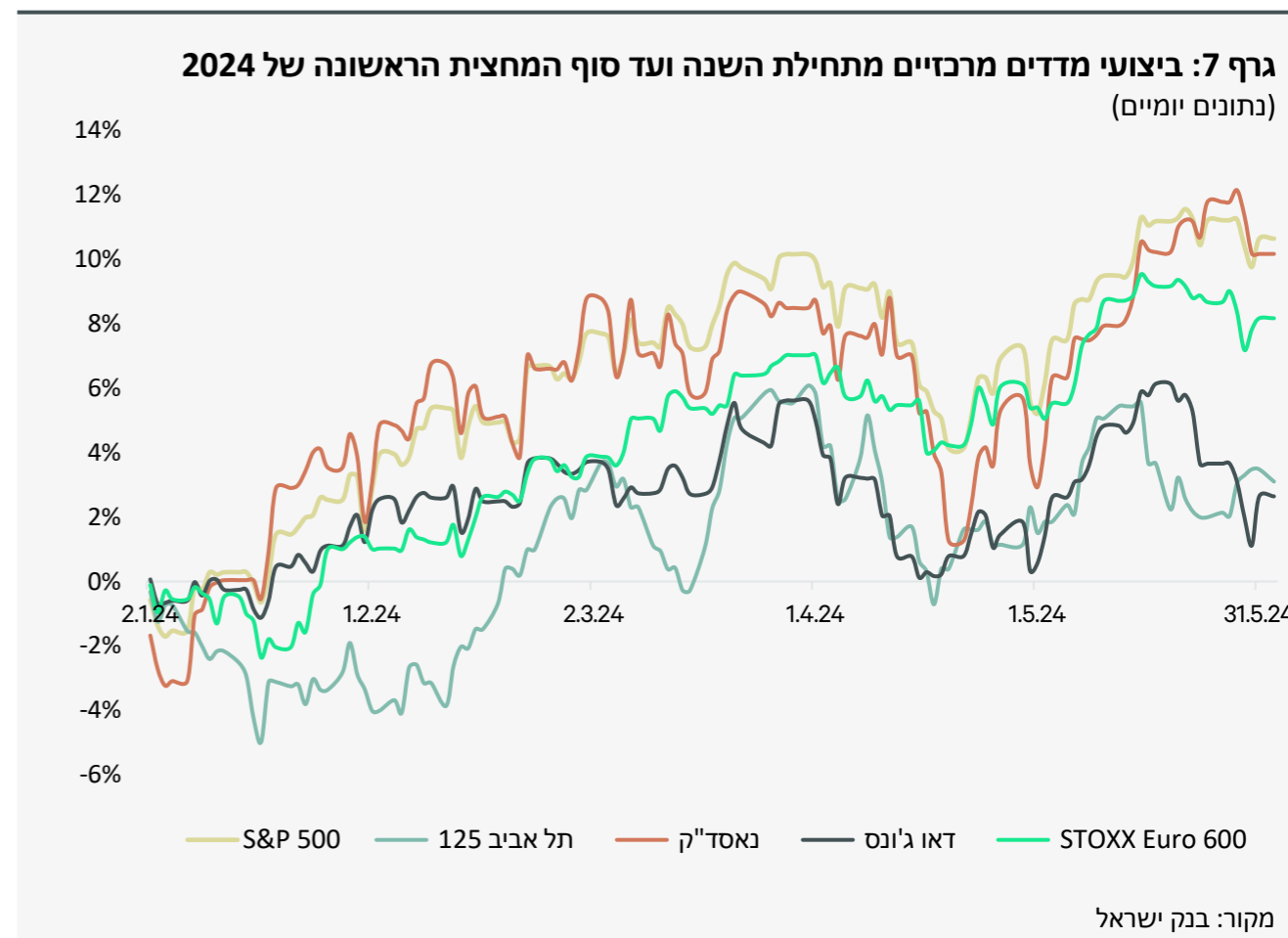
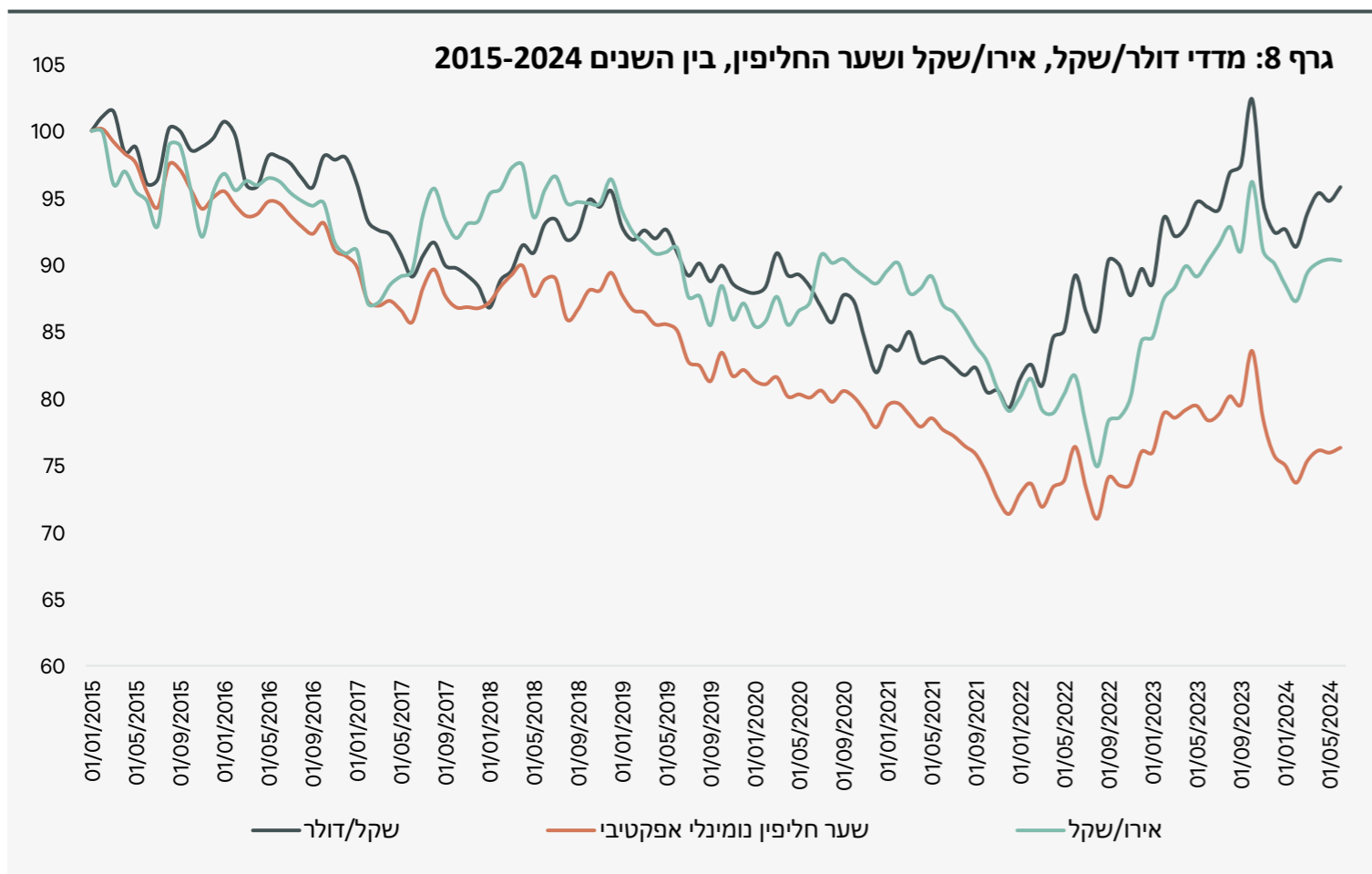
02

סקירה ארצית

שוק ההון

שוק ההון

במחצית הראשונה של 2024, על רקע הימשכות המלחמה, הציג מדד תל אביב 125 תשואה של 1.43% לעומת מדד S&P 500 שהציג תשואה של 15.13%, פער משמעותי שממשיך את מגמת 2023 - ומצטבר. סך הכל מתחילת 2023 הציג מדד ת"א 125 תשואה של 7.75% לעומת תשואה של 42.2% למדד S&P 500. הורדת דירוג האשראי של מדינת ישראל והגידול בשיעור הגירעון בתקציב המדינה המתקרב ל-8% וממשיך לגדול – הביאו לזינוק בפרמיית הסיכון של ישראל, המבטאת ציפייה של המשקיעים להורדת דירוג נוספת. החציון הראשון של 2024 הציג המשך עליות בבורסות ארה"ב ואירופה, לאחר מגמה דומה במחצית השניה של 2023. מדד Nasdaq עלה בכ-17%, מדד S&P 500 עלה בכ-15% ומדד STOXX Euro 600 עלה בכ-8%.



שוק ההון

בישראל, על רקע המלחמה והיעדר אופק כלכלי-מדיני-בטחוני, השוק ממשיך להציג ביצועי חסר ביחס לבורסות העולם, עם ירידות שבין 3%-10% במדדים ת"א 90 ות"א נדל"ן ועם עליות מתונות שבין 3%-6% במדדים ת"א 125 ות"א 35.

הדולר האמריקאי נע סביב רמה של 3.6-3.7 שקל לדולר במהלך המחצית הראשונה של 2024, עם תנודתיות קצרת טווח כתגובה לאירועים גאופוליטיים ועל רקע הוצאת כספים של גופים מוסדיים להשקעה דולרית בחו"ל תוך גידור סיכונים בשערי מטבעות שונים לשקל.

השוואת תשואות שנתיות מדדים מובילים בעולם מול ישראל

H1 2024	2023	2022	2021	2020	
14.5%	17.2%	-9.7%	27.0%	16.3%	ניו יורק S&P 500
17.0%	60.8%	-33.1%	21.4%	43.6%	ניו יורק NASDAQ 100
8.2%	8.7%	0.2%	22.2%	-5.1%	אירופה EURO STOXX 50
5.6%	3.8%	0.9%	14.3%	-14.3%	לונדון FTSE 100
8.7%	10.7%	-1.9%	15.8%	3.5%	פרנקפורט DAX 30
18.3%	28.2%	-9.4%	4.9%	16%	טוקיו NIKKEI 225
6.4%	3.8%	-9.2%	26%	-11%	ת"א 35

השוואת תשואות שנתיות מדדים מובילים בישראל

H1 2024	2023	2022	2021	2020	
-2.7%	-9%	26%	-11%	28%	ת"א 35
-0.6%	-18%	29%	18%	150%	ת"א 90
-2.1%	-12%	26%	-3%	54%	ת"א 125
0.3%	-33%	24%	16%	13%	ת"א SME 60
1.2%	-33%	6%	29%	53%	ת"א צמיחה
9.8%	-30%	4%	39%	107%	ת"א טק עלית
9.8%	-27%	7%	38%	169%	ת"א טכנולוגיה
0.7%	-4%	58%	-22%	104%	ת"א בנקים-5
-4.6%	26%	46%	-5%	165%	ת"א נדלן

מקור: בורסה לניירות ערך



נתונים פיננסיים של חברות

מליסרון



מליסרון		סלע נדל"ן		קבוצת עזריאלי		אמות		גב ים		נתון /חברה
מחצית 1 2024	שנתי 2023	מחצית 1 2024	שנתי 2023	מחצית 1 2024	שנתי 2023	מחצית 1 2024	שנתי 2023	מחצית 1 2024	שנתי 2023	
22,808,000,000	23,960,000,000	5,700,000,000	5,700,000,000	30,704,000,000	30,040,000,000	16,858,000,000	19,700,000,000	11,500,000,000	11,000,000,000	שווי נכסים מניבים (₪)
10	12			14	15	9	9	9	10	נכסים בייזום
43%	43.3%	60%	60%	38%	33%	45%	44%	55.2%	55.6%	שיעור המינוף
3.3 שנים	3.1 שנים	4.5 שנים	4.4 שנים	5.4 שנים	5.5 שנים	4.9 שנים	5 שנים	4.8 שנים	4.8 שנים	מח"מ הסכמי שכירות ללא נכסים בייזום
1,052,000	822,000	547,000		1,408,000	1,381,000	1,150,000	1,150,000	1,200,000	1,200,000	שטחים מניבים (מ"ר)
96%	98%	95%		98%	98%	93.2%	93.4%	96%	98.0%	שיעור תפוסה
2.31%	2.23%	1.96%	1.70%	2.40%	2.10%	1.80%	1.70%	1.52%	1.50%	ריבית אפקטיבית ממוצעת משוקללת, צמודה למדד
6.97%	7.00%	6.80%	6.80%	6.96%	6.97%	6.45%	6.30%	6.70%	6.60%	שיעור היוון ממוצע לשווי הנכסים המניבים
	1,326,000,000		321,000,000		2,113,000,000		1,004,000,000		657,000,000	NOI – שנתי (₪)
756,000,000		164,000,000		1,086,000,000		514,000,000		330,000,000		NOI – מחצית (₪)

03

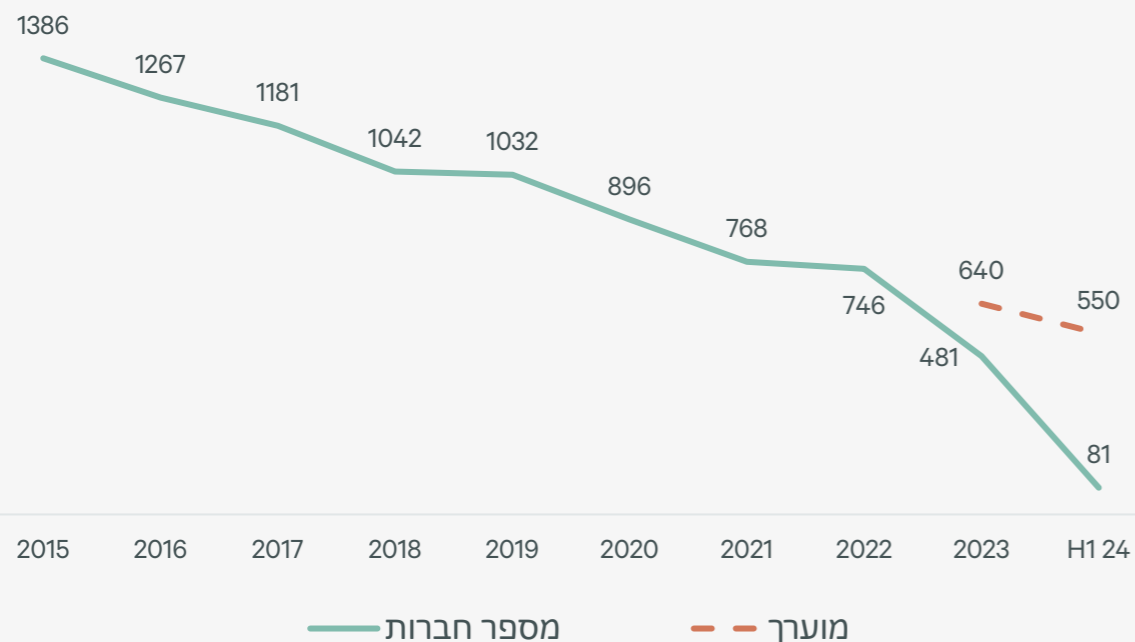
סקירה ארצית

מגזר ההיטק

מגזר ההיי טק

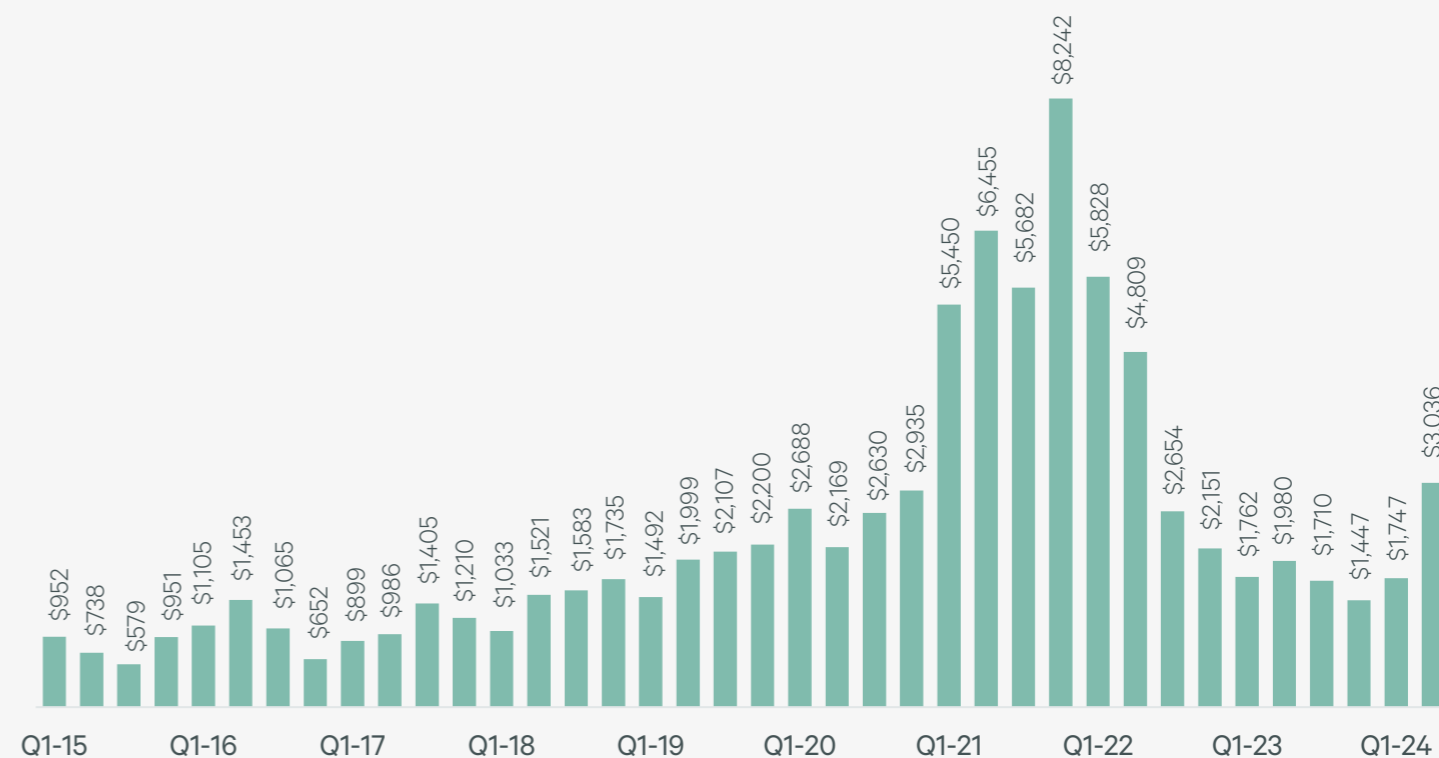
גם מגזר ההייטק הושפע מאירועי 7 באוקטובר ומהמלחמה הנמשכת מאז, והחברות השונות מדווחות על האטה בפעילות העסקית, על עיכוב בפיתוח מוצרים ועל סבבי גיוס מאתגרים הנסגרים בשווי נמוך. סטארטאפים ישראלים מצמצמים תוכניות גיוס כוח אדם ומרביתם מעריכים שלא יצליחו לגייס את הסכומים להם הם נדרשים.

גרף 10: היקף חברות הזנק אשר שנפתחו בין השנים 2015-2024 (חציון)



מקור: IVC-LeumiTech Israeli Tech Review

גרף 9: היקף גיוסי ההון (במיליוני \$) של חברות סטארט אפ ישראליות בין השנים 2015-2024



מקור: IVC-LeumiTech Israeli Tech Review

במקביל, מתפתחת מגמה של העברת קניין רוחני לחו"ל, באופן חלקי או מלא, וקרנות הון סיכון מצמצמות השקעות בחברות הזנק ישראליות. היקף גיוסי ההון במחצית הראשונה של 2024 גדל בכ- 25% ביחס למחצית הראשונה של 2023, אולם עדיין נמוך בכ- 55% מהמחצית הראשונה של 2022. היקף חברות הזנק אשר נפתחות מידי שנה ממשיך לרדת כאשר ההערכות הן שבחציון הראשון של שנת 2024 נפתחו כ- 80 חברות חדשות בלבד. בתחום המועסקים בענף ההייטק חלה ירידה במספר המפוטרים. מספר המשרות עומד על כ- 400,000 - כ- 10% מהמשרות במשק, בדומה לנתוני אותה התקופה אשתקד.

04

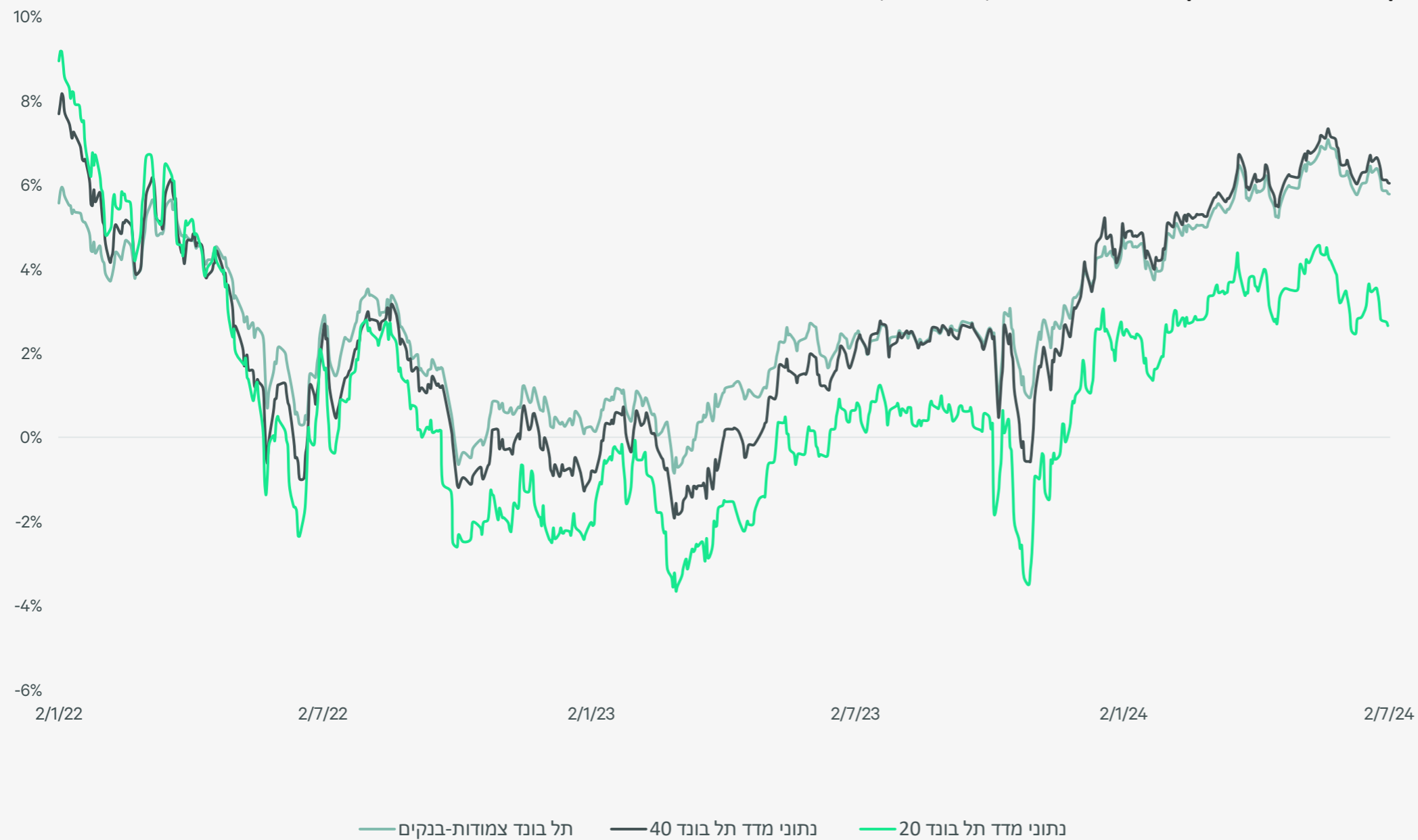
סקירה ארצית

נדל"ן מניב

נדל"ן מניב

בחציון הראשון של 2024 מציגות חברות הנדל"ן המניב ביצועים חלשים לצד התאוששות קלה. הורדת הריבית וההיערכות להמשך הורדות ריבית בשנה הקרובה, לצד מגמת עלייה ברמות הצריכה, מציגות פוטנציאל חיובי זהיר עבור הענף.

גרף 11: תשואות אג"ח קוצרני מדדים מרכזיים (נתונים יומיים)



מקור: הבורסה לניירות ערך



05

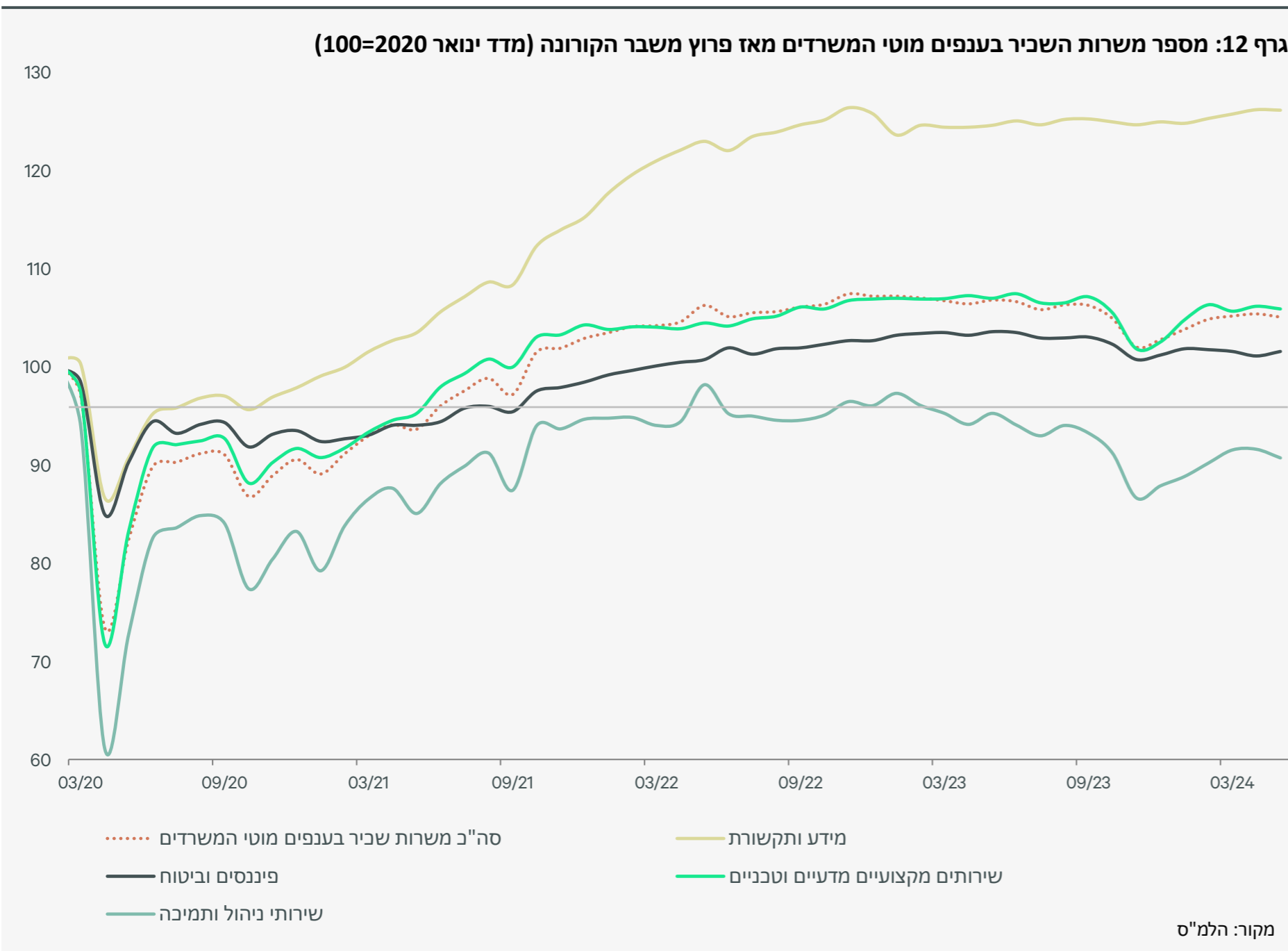
מבט על המצב הנוכחי בשוק הנדל"ן המסחרי בישראל שוק המשרדים

שוק המשרדים

בענף המשרדים מדווח על האטה בביקושים וירידה בתפוסות ובדמי השכירות, וגם מגדלים חדשים חווים קשיים באכלוס. שוק שכירות המשנה נותר רכיב משמעותי מתוך נתוני התפוסה המוצגים. מחד, משמע הדבר תפוסות נמוכות יותר בפועל, מאידך, הדבר מהווה סימן לחוסן שוק שכן חלק מהחברות מעריכות שיצטרכו את השטחים שוב בקרוב.

היקף המשרות במשק נכון ליולי 2023 עמד על 4.062 מיליון משרות (בכלל ענפי המשק). מדובר בקיטון של כ-0.3% ביחס להיקף המשרות ביולי 2023, אך בגידול של 0.8% ביחס ליוני 2024. ביחס להיקף המשרות שהיו במשק ערב פרוץ מגפת הקורונה מדובר בגידול של כ-4% במקביל, השכר הממוצע עלה בכ-6.7% ביחס ליולי 2023.

בענפי ההייטק גדל מספר המשרות בכ-0.3% ביחס ליולי 2023. במקביל, השכר הממוצע בהייטק עלה בכ-8% ביחס ליולי 2023.



סקירה אזורית – משרדים

- | | | | | |
|------------|--------------|------------|--------------------|------------|
| 1. תל אביב | 3. פתח תקווה | 5. רעננה | 7. חולון | 9. ירושלים |
| 2. רמת גן | 4. הרצליה | 6. בני ברק | 8. רחובות/נס ציונה | |

תל אביב



המחצית הראשונה של 2024 ממשיכה את מגמת ההאטה הכללית בשוק המשרדים, על רקע הפגיעה בענף ההייטק בשנתיים האחרונות.

שוק המשרדים בעיר תל אביב, המונה חברות עתירות ידע, אמנם מציג תיקונים קלים כלפי מטה אך מראה יציבות, במיוחד עם פרסומן של שלוש עסקאות ענק, שלושתן בסביבת ציר איילון - השלום:

- Google חתמה על עסקת שכירות לכ- 60,000 מ"ר במגדל 2 TOHA ל- 10 שנים, על סך של כ- 1.15 מיליארד ₪ המגלמים כ- 160 ₪ למ"ר. הקמת הבניין, ביזמות משותפת של אמות וגב ים, צפויה להסתיים בשנת 2026.
- Palo Alto תשכור 6 קומות נוספות במגדל אלון 1, בנוסף ל- 13 קומות אותן היא שוכרת כיום - ובסה"כ כמחצית מהקומות בבניין תמורת כ- 40 מיליון ₪ בשנה, המגלמים כ- 115 ₪ למ"ר.
- Pitango Venture Capital תשכור קומה גבוהה במגדל לנדמרק A של מליסרון תמורת 40 מיליון ₪ ל- 10 שנים, המגלמים דמי שכירות שחוצים את ה- 200 ₪ למ"ר.

העסקאות מהוות הבעת אמון בשוק המשרדים בתל אביב בתקופה מאתגרת לענף המשרדים הכללי בארץ.

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

מתחמי המשרדים מרוכזים בשרונה, בלב תל אביב רוטשילד, במרכז 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 ולעלייה בביקוש, לצד מחסור בקרקע ליזמות בשאר חלקי העיר ולאור תוכנית המתאר ת"א 5000 המאפשרת בנייה לאורך מערכת הסעת המונים. פיתוח זה מתבצע על רקע ההתפתחות בהקמת הרכבת הקלה ותוך הפחתה מהותית בתקני החניה.

תל אביב



01

ציר מנחם בגין –

אזור התעסוקה המשתרע לאורכה של דרך מנחם בגין. הוא מהווה את קו הרקיע של תל אביב ואת המע"ר המרכזי בעיר. לאזור התעסוקה נגישות מרבית דרך המחלפים בציר נתיבי איילון, תחנות הרכבת הכבדה, ובעתיד יתווספו תחנות הרכבת הקלה וקו המטרו הכחול M1 אשר ינוע לאורך כל הציר.

תמהיל המשתמשים באזור: האזור מאופיין בגורדי שחקים מודרניים המושכרים ברובם לחברות היי טק מובילות, משרדי עורכי דין מובילים, גופים פיננסיים, משרדי פרסום.

חברות מובילות באזור: Deloitte, FBC & Co., Samsung, Meitar Law Office, Intel

02

מתחם שרונה –

גובל ברחוב קפלן מצפון, דרך בגין ממזרח, שדרות אבן גבירול ממערב ורחוב החשמונאים מדרום. מרבית מגדלי המשרדים מצויים משני צדדיו של רחוב הארבעה. בימים אלו מוקם במתחם שרונה פרויקט לנדמרק של חברת מליסרון, הצפוי לשלב שימושי תעסוקה, מסחר, מגורים ומבני ציבור, בהיקף כולל של כ- 160,000 מ"ר ובגובה 40 קומות.

תמהיל המשתמשים באזור: האזור מאופיין בגורדי שחקים מודרניים המושכרים ברובם לחברות היי טק מובילות, משרדי עורכי דין מובילים, בעלי מקצועות חופשיים, גופים פיננסיים וחברות ממשלתיות.

חברות מובילות באזור: Amazon, Meta, KPMG, Citi, McKinsey

03

מתחם חסן עראפה –

ממוקם בלב העיר תל אביב בין הרחובות יצחק שדה מצפון, דרך בגין ממערב, רחוב המסגר ממזרח ורחוב דוד חכמי מדרום. בחלק מהמתחם נבנו מגדלי משרדים חדשים וחלקו מצוי בתנופת בנייה. לאזור קיימת נגישות טובה ובקרוב עתיד לעבור בו הקו האדום של הרכבת הקלה.

תמהיל המשתמשים באזור: האזור מאופיין בגורדי שחקים מודרניים המושכרים ברובם לחברות היי טק מובילות, במשרדי עורכי דין מובילים, בבעלי מקצועות חופשיים ובגופים פיננסיים.

חברות מובילות באזור: Nvidia, Monday, HFN, Yotpo, Papaya Gaming

96%

שיעור תפוסה ממוצע

120 ₪

דמ"ש ממוצעים (מ"ר/משרדים)

96%

שיעור תפוסה ממוצע

140 ₪

דמ"ש ממוצעים (מ"ר/משרדים)

92%

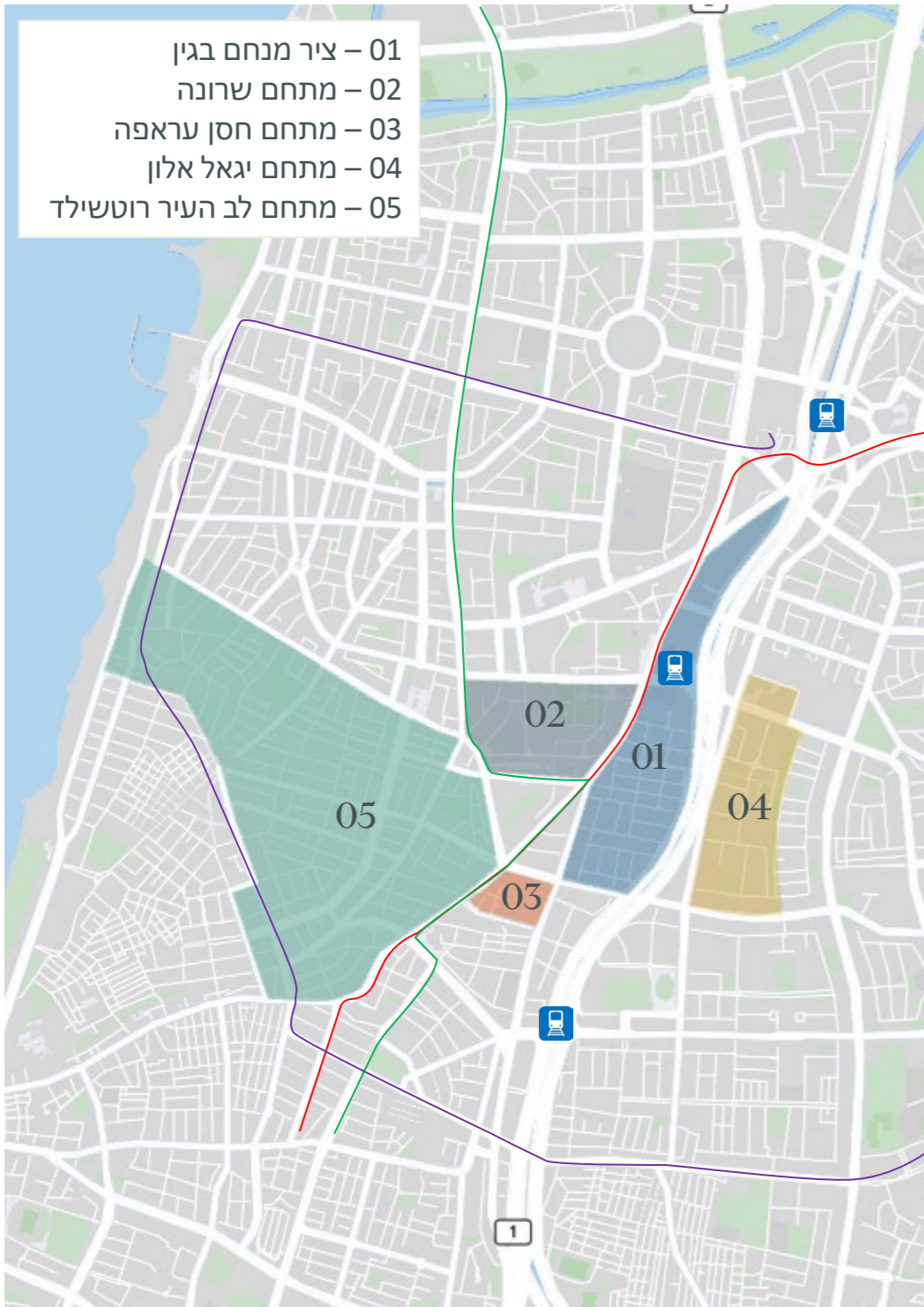
שיעור תפוסה ממוצע

110 ₪

דמ"ש ממוצעים (מ"ר/משרדים)

הערה: המחירים הינם מחירי מעטפת

תל אביב



04 מתחם יגאל אלון –

95% \approx 120*

שיעור תפוסה ממוצע

דמ"ש ממוצעים (מ"ר/משרדים)

מתחם תעסוקה המצוי לאורכו של רחוב יגאל אלון, בין הרחובות יגאל אלון ממערב, רחוב עמינדב מדרום, רחוב תוצרת הארץ מצפון ורחוב ההשכלה ממזרח. במתחם מצויים מגדלי משרדים חדישים לצד בניינים ותיקים ובתחומו בנויים מגדלי אלון 1 ו-2 בגובה 40 קומות הגובלים בנתיבי איילון. האזור נהנה מנגישות מעולה היות שהוא צמוד דופן למחלפי נתיבי איילון ועתידים לעבור בקרבתו קווי המטרו M1 ו-M2 וכן הקו הסגול של הרכבת הקלה.

תמהיל המשתמשים באזור: האזור מאופיין בגורדי שחקים מודרניים המושכרים ברובם לחברות היי טק מובילות, במשרדי עורכי דין מובילים, בגופים פיננסיים ובמשרדי פרסום.

חברות מובילות באזור: Google, Motorola, AT&T, PayPal, Waze, Check Point, Palo Alto

05 מתחם לב העיר רוטשילד –

95% \approx 130

שיעור תפוסה ממוצע

דמ"ש ממוצעים (מ"ר/משרדים)

מתפרש 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.

תמהיל המשתמשים באזור: האזור מאופיין בגורדי שחקים מודרניים, חלקם בעירוב שימושים, לצד מבנים לשימור ומגדלי משרדים ותיקים. השוכרים הם ברובם חברות סטארט אפ, גופים פיננסיים וגופים משוק ההון.

חברות מובילות באזור: Meta, Verizon, Autodesk

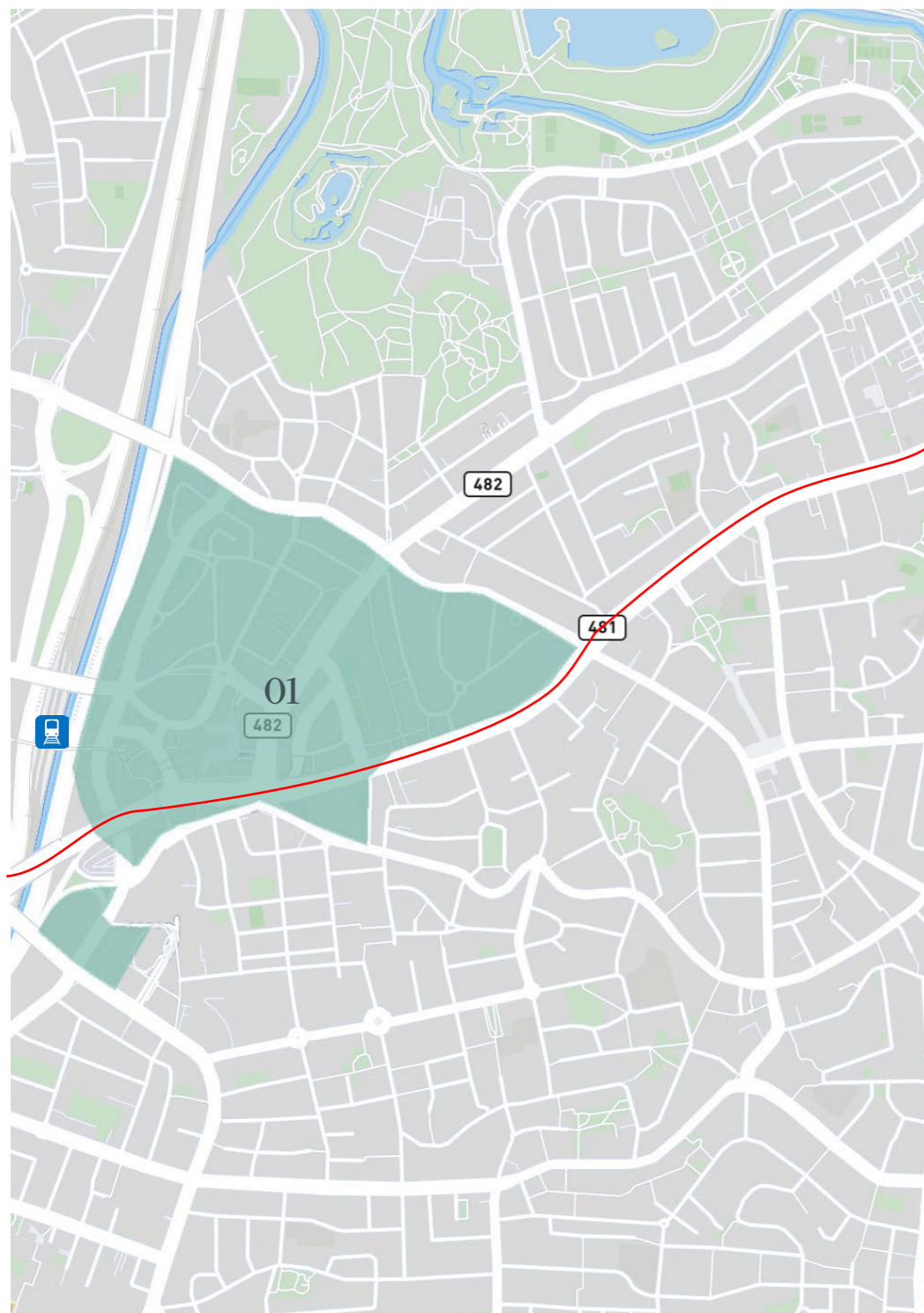
הערה: המחירים הינם מחירי מעטפת

*במגדל TOHA, דמי השכירות גבוהים יותר ועומדים על ממוצע של כ-160 ₪/מ"ר

רמת גן

מתחם הבורסה ברמת גן המהווה את מתחם העסקים הראשי של העיר בשל מיקומו האסטרטגי במשולש הגבולות רמת גן, גבעתיים ותל אביב וכן מהווה שלוחה של העיר תל אביב.

המתחם נמצא במגמת פיתוח לאחר אישור תכנית המתאר רג/1800 המגדילה את זכויות הבנייה ומעודדת התחדשות עירונית ובנייה לגובה. במקביל נצפית מגמה של עלייה בסטנדרט הבנייה במגדלים החדשים במתחם. בימים אלו מוקם במתחם מגדל המשרדים Exchange בגובה 45 קומות הכולל כ- 70,000 מ"ר וצפוי לאכלוס במהלך 2025 – כאשר מרבית השטחים בו טרם שווקו עד כה.



01

מתחם הבורסה –

האזור תחום בין הצירים ז'בוטינסקי מזרח, ביאליק מצפון, דרך אבא הלל ממזרח ונתיבי איילון ממערב. האזור נהנה מנגישות מלאה באמצעות נתיבי איילון ותחנת רכבת סבידור מרכז. בנוסף עתידים לעבור במתחם הקווים M1 ו-M2 של רכבת המטרו והקו האדום של הרכבת הקלה. קיים היצע רחב של משרדים בבניינים ברמת Class B ומנגד אחוזי תפוסה גבוהים של משרדים בבניינים ברמת Class A.

תמהיל המשתמשים באזור: האזור מאופיין בגורדי שחקים המושכרים ברובם לגופים פיננסיים, למשרדי עורכי דין מובילים ולחברות היי-טק.

חברות מובילות באזור: מנורה מבטחים, הראל, מזרחי טפחות, איילון ביטוח, HSBC

96%

שיעור תפוסה ממוצע

97*

דמ"ש ממוצעים (מ"ר/משרדים)

הערה: המחירים הינם מחירי מעטפת

*במגדל אטריום, דמי השכירות גבוהים יותר ועומדים על ממוצע של כ- 150 ₪/מ"ר

פתח תקווה

אזורי התעסוקה של פתח תקווה מצויים בתהליך התחדשות אינטנסיבי מתעשייה למשרדים. הפעלת הקו האדום של הרכבת הקלה צפויה לתת זריקת חיזוק לפיתוח, פרויקטים חדשים יוצאים לדרך ועשרות אלפי מ"ר צפויים להתווסף לאזור. נכון להיום שיעורי האכלוס בפרויקטים חדשים נמוכים.

בעיר שלושה אזורי תעסוקה מרכזיים:

01 קרית אריה –

אזור התעשייה קריית אריה ממוקם בחלקה הצפון-מערבי של העיר, משתרע על שטח של כ-2,250 דונם ומהווה את המע"ר המרכזי בעיר. האזור נהנה מנגישות טובה, כתוצאה מקרבה לצירי תחבורה ראשיים ותחנת רכבת כבדה הסמוכה לאצטדיון הכדורגל בעיר. בעתיד צפוי לפעול באזור הקו האדום של הרכבת הקלה. ציר ז'בוטינסקי תוחם את האזור מכיוון דרום, כביש 4 מכיוון מערב ומסילת הרכבת הכבדה מצפון.

תמהיל המשתמשים באזור: האזור שבעבר אופיין בתעשייה מסורתית שינה את צביונו לאורך השנים ונהפך לאזור מתקדם עם מתחמי משרדים בהיקפי גדולים המושכרים לחברות היי טק מובילות. היקף גדול של שטחי תעשייה מסורתית עודנו קיים ולאורך הזמן ממשיך בתהליך של פיתוח, התחדשות והסבה לפרויקטים חדשים.

חברות מובילות באזור: Align Technologies, Intel, Marvell, CyberArk, Intuit, IBM

02 אזור התעשייה הסיבים –

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

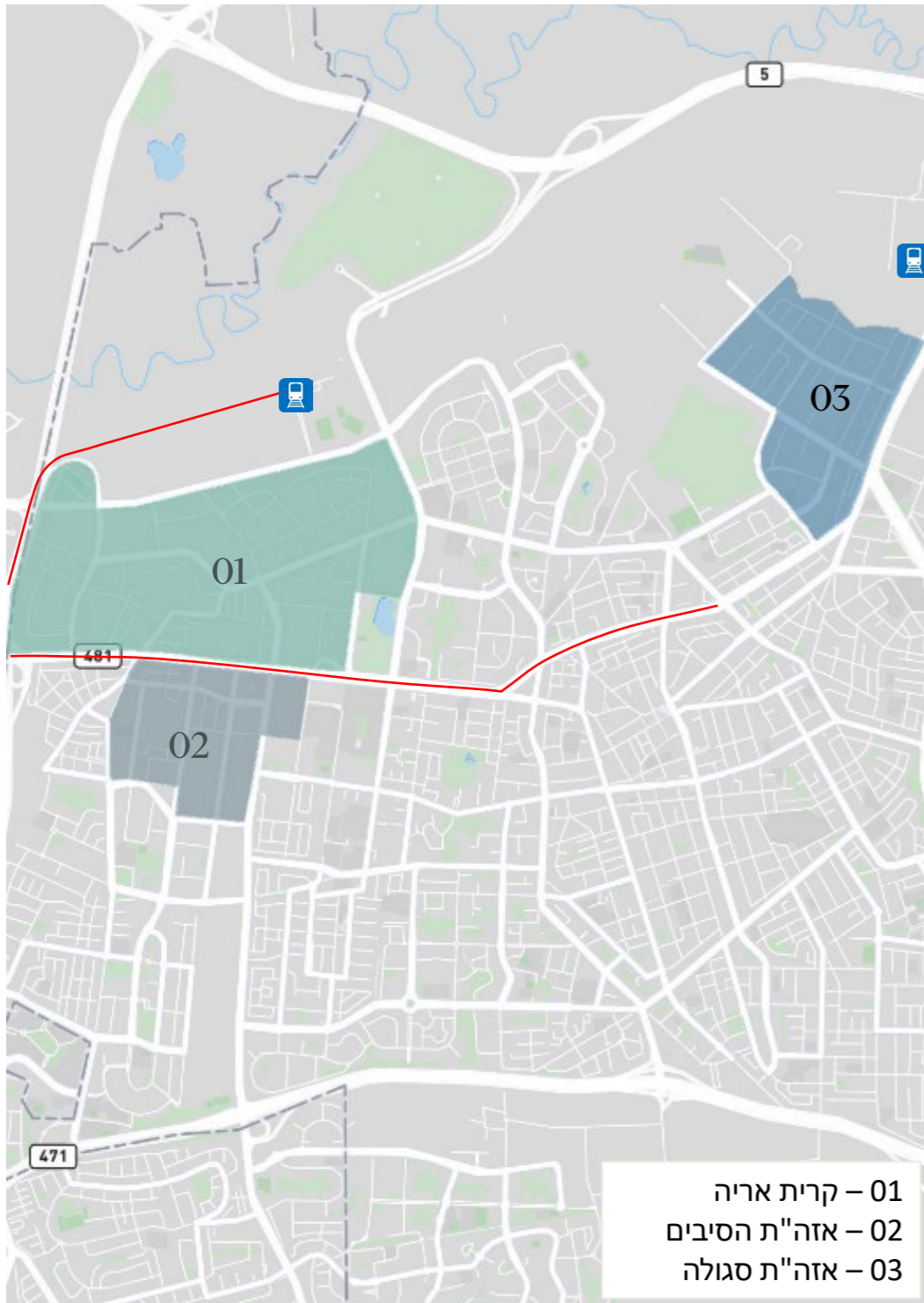
תמהיל המשתמשים באזור: מבנים ותיקים לצד חדשים, חברות היי טק, בעלי מקצועות חופשיים, חברות ביטוח.

חברות מובילות באזור: AIG, PolyPid, ECI Telcom, Ribbon Communication, YAD 2, Zap

03 אזור התעשייה סגולה –

אזור התעשייה, הידוע גם בשם פארק עסקים ירקון, ממוקם בחלקה הצפון-מזרחי של העיר. באזור קיימים מפעלי תעשייה כבדה, מתחמי מסחריים גדולים (פאוור סנטרס), אולמות וגני אירועים. באזור לא קיימים בנייני משרדים מסוג Class A.

חברות מובילות באזור: Airobotics, Isotopia Molecular, Compart



82%

שיעור תפוסה ממוצע

50 ₪

דמ"ש ממוצעים (מ"ר/משרדים)

60%

שיעור תפוסה ממוצע

45 ₪

דמ"ש ממוצעים (מ"ר/משרדים)

80%

שיעור תפוסה ממוצע

40 ₪

דמ"ש ממוצעים (מ"ר/משרדים)

01 – קרית אריה
02 – אזה"ת הסיבים
03 – אזה"ת סגולה

הערה: המחירים הינם מחירי מעטפת

הרצליה

אזור התעשייה הרצליה פיתוח יוצא לדרך חדשה ומשנה את פניו עם אישורה של תכנית המתאר הר/2440 להתחדשות, המעצימה זכויות בנייה בכ- 2 מיליון מ"ר לתעסוקה לצד כ- 300 אלף מ"ר למסחר ובילוי וכ- 200 אלף מ"ר לתיירות ומייעדת את אזור התעסוקה לבינוי מגדלי בצפיפות גבוהה.

01 אזור התעסוקה הרצליה פיתוח –

מצוי בחלקה הדרום-מערבי של העיר ומהווה מע"ר מרכזי בעיר. הוא משתרע על שטח של כ- 850 דונם ולאזור קיימת נגישות טובה. הכניסה הראשית היא דרך מחלף הסירה ובנוסף קיימת תחנת רכבת כבדה בקרבת האזור שבנוי לאורכו של כביש 2. במתחם עתיד לעבור הקו הירוק של הרכבת הקלה.

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

חברות מובילות באזור: Apple, Verint, Pfizer, Microsoft, Matrix, Playtika, AppsFlyer, GM

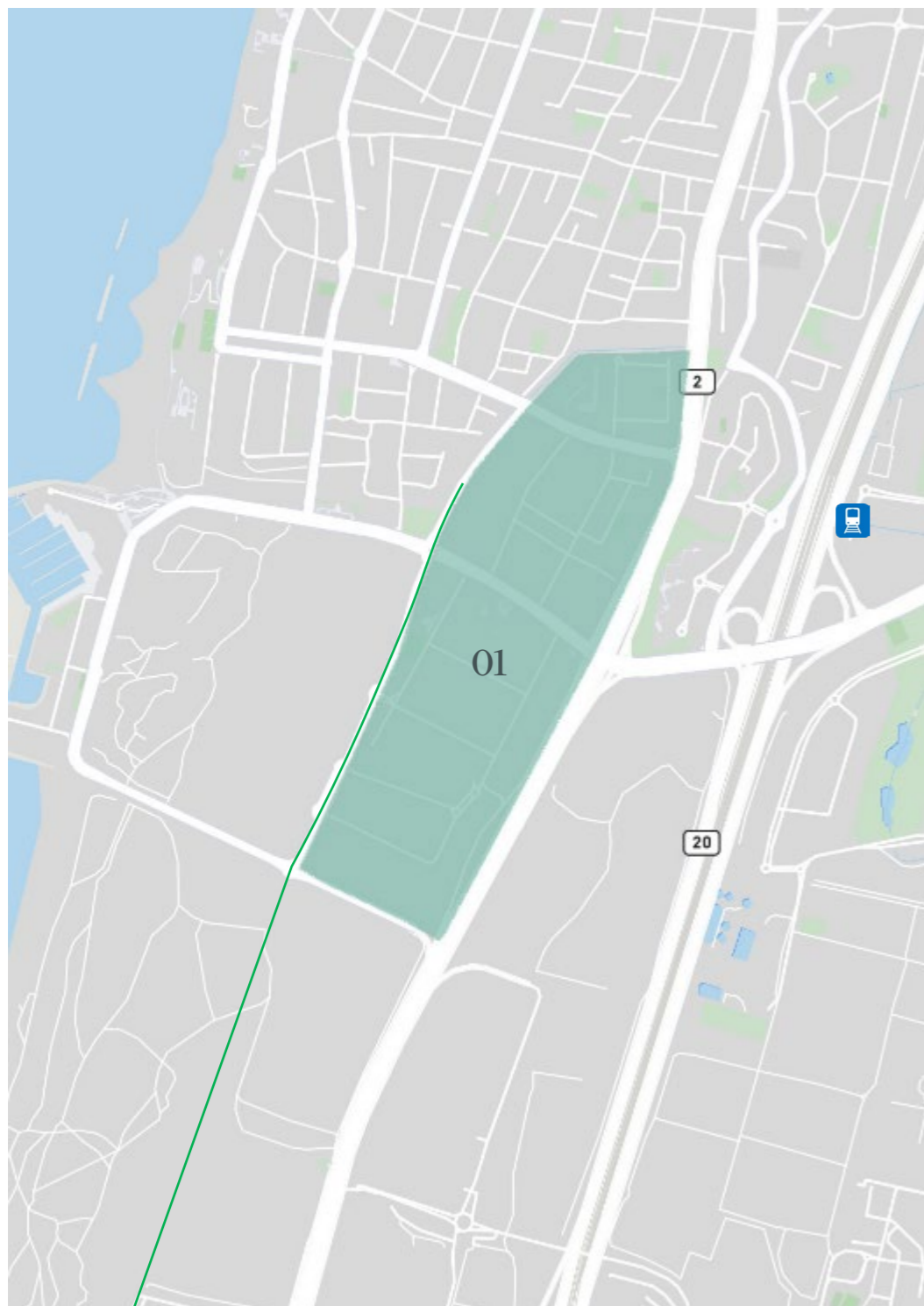
90%

שיעור תפוסה ממוצע

90 ₪

דמ"ש ממוצעים (מ"ר/משרדים)

הערה: המחירים הינם מחירי מעטפת



רעננה

רעננה מהווה מוקד משיכה מרכזי לחברות היי טק המחפשות חלופה באזור השרון. כביש מס' 531 ותחנות הרכבת הכבדה שיפרו משמעותית את הנגישות לעיר. נרשמה מגמת האטה באכלוס של פרויקטים חדשים למשרדים.

אזורי התעסוקה המרכזיים בעיר מתחלקים לשניים:

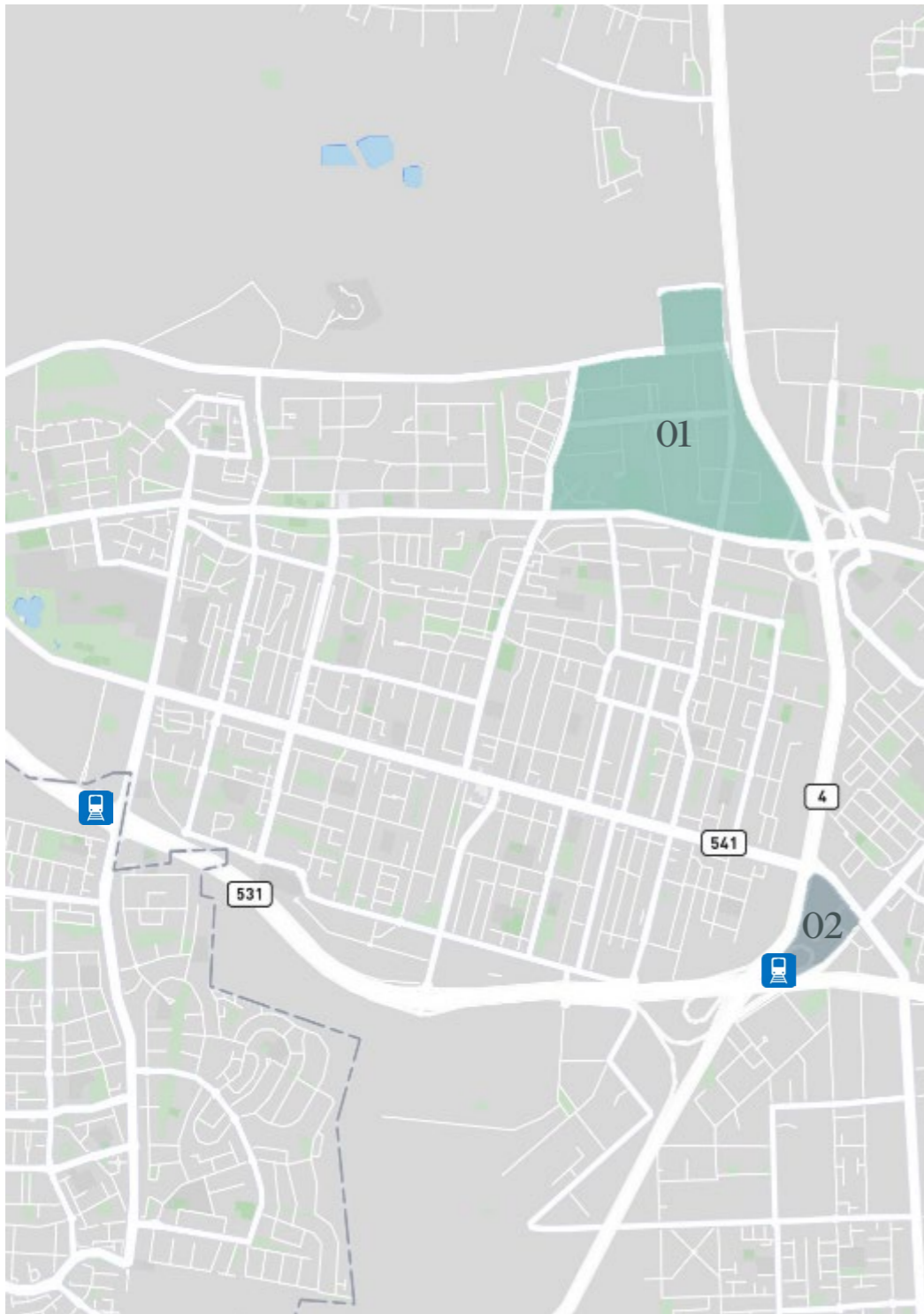
01 קרית אתגרים –

אזור התעשייה קריית אתגרים ממוקם בחלקה הצפון-מזרחי של העיר, משתרע על שטח של כ-900 דונם ומהווה המע"ר המרכזי בעיר. כיום הנגישות לאזור היא ברובה דרך מחלף כפר סבא-רעננה צפון, כשבעתיד צפויים להסתיים סלילה וחיבור של כביש עוקף רעננה צפון. קו M1 של רכבת המטרו צפוי לעבור באזור. שדרות וייצמן תוחמות את האזור מכיוון דרום, שדרות קרן היסוד מכיוון מערב ושטחים חקלאיים מכיוון צפון.

תמהיל המשתמשים באזור: האזור בנמצא תנופת פיתוח מתמשכת ומאופיין במתחמי משרדים ייעודיים לחברות היי טק ובבנייני משרדים ותיקים לצד תעשייה מסורתית ותיקה. חברות מובילות באזור: Amdocs, Elbit, SAP, Mellanox, HP, Eli Lilly, NICE

02 צומת רעננה דרום –

אזור התעשייה בצומת רעננה דרום גובל בעיר כפר סבא. האזור מאופיין במספר רב של חברות פארמה והיי טק. תמהיל המשתמשים באזור: חברות היי טק, בנייני משרדים ותיקים לצד בנייני משרדים מודרניים. חברות מובילות באזור: Elbit, ZoomInfo, Red Hat, Deloitte, Abre, Philips



83%

שיעור תפוסה ממוצע

57 ₪

דמ"ש ממוצעים (מ"ר/משרדים)

86%

שיעור תפוסה ממוצע

60 ₪

דמ"ש ממוצעים (מ"ר/משרדים)

הערה: המחירים הינם מחירי מעטפת

בני ברק

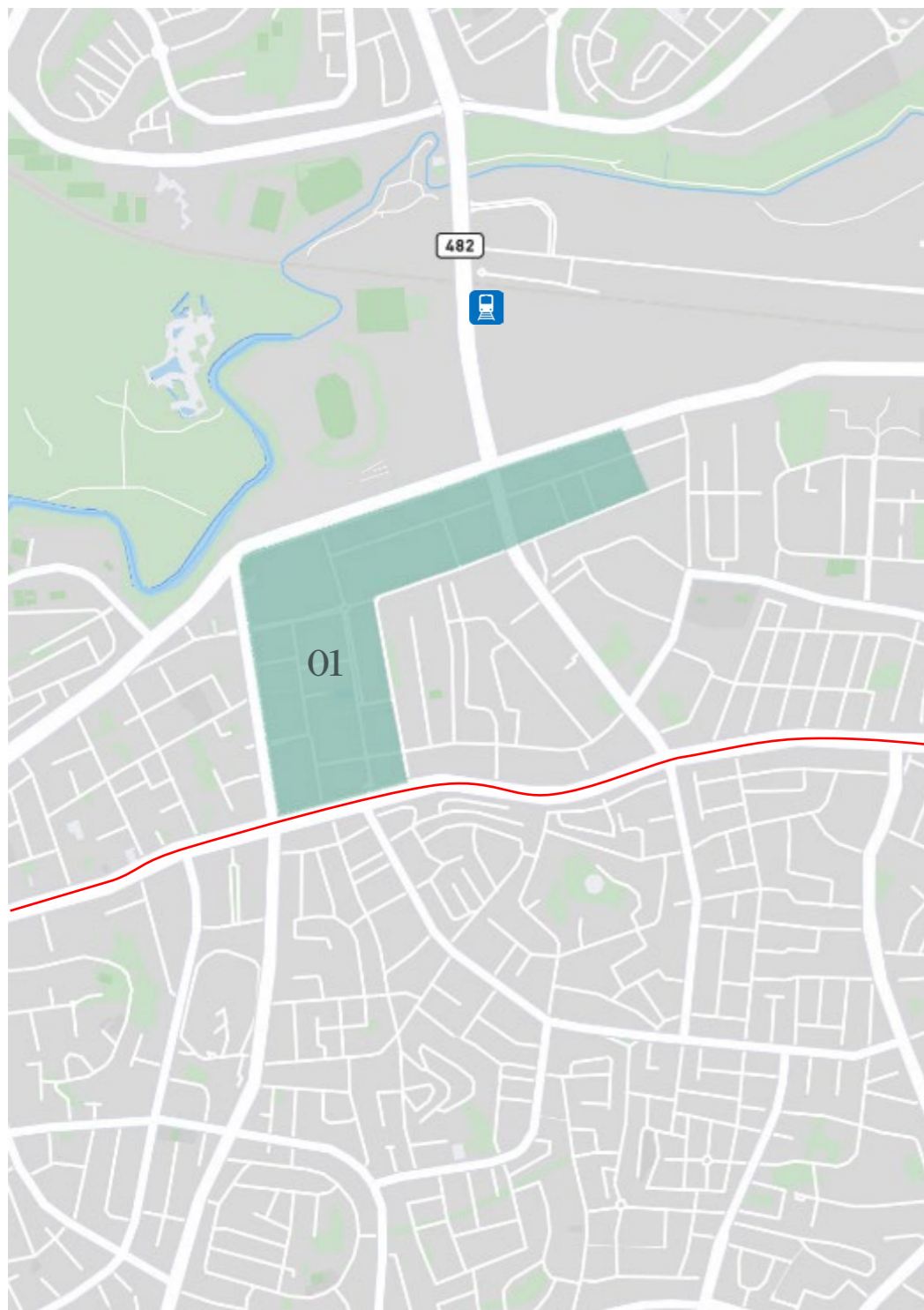
בני ברק, שהיוותה מוקד פעילות של קבוצות רכישה, משנה את אופייה ומגדלים חדשים רבים נבנים כעת ברמות גמר גבוהות יותר וביוזמת גופים מוסדיים המחזיקים ברוב זכויות הנכס - מה שמאפשר ביתר קלות השכרת שטחי משרדים נרחבים ללקוחות עוגן על רקע תחילת פעילות הקו האדום של הרכבת הקלה על ציר ז'בוטינסקי הסמוך. פרויקט LYFE של אשטרום ודן נדל"ן אכלס שני מגדלים ראשונים וצפוי להקים את המגדל השלישי. מתחם הכשרת היישוב נמצא בשלבי אכלוס מתקדמים, ומגדל BBC Tower צפוי לסיום בנייה. במתחם הלח"י מתקרב לסיום פרויקט The PARK של החברות אמות ואלייד, הכולל כ-60,000 מ"ר משרדים - מרביתם טרם אוכלסו.

01 מתחם BBC אזור התעסוקה הראשי -

מתחם BBC מהווה מע"ר בעיר וממוקם בחלקה הצפון-מערבי של העיר בני ברק במשולש הגבולות בני ברק, רמת גן, תל 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, עתיד לעבור בו הקו האדום של הרכבת הקלה ובקרבתו ממוקמת תחנת רכבת כבדה.

תמהיל המשתמשים באזור: מרבית השטחים מושכרים לבעלי מקצועות חופשיים.

חברות מובילות באזור: Rooms (Fattal), Isracard, Max, eToro, Visa Cal, Meitav



82%

שיעור תפוסה ממוצע

55 ₪

דמ"ש ממוצעים (מ"ר/משרדים)

הערה: המחירים הינם מחירי מעטפת

חולון

היצע בהיקף גדול משפיע על קצב האכלוס בפרויקטים חדשים באזור התעסוקה בחולון. על רקע עורקי התחבורה החדשים, חיבור המחלפים מכביש 4 וחיבור האזור לתוואי הקו הירוק של הרכבת הקלה - הופכים מתחמי התעשייה למתחמי משרדים ולמוקד תעסוקה משמעותי בשנים האחרונות.

אזור התעסוקה חולון בתנופת פיתוח

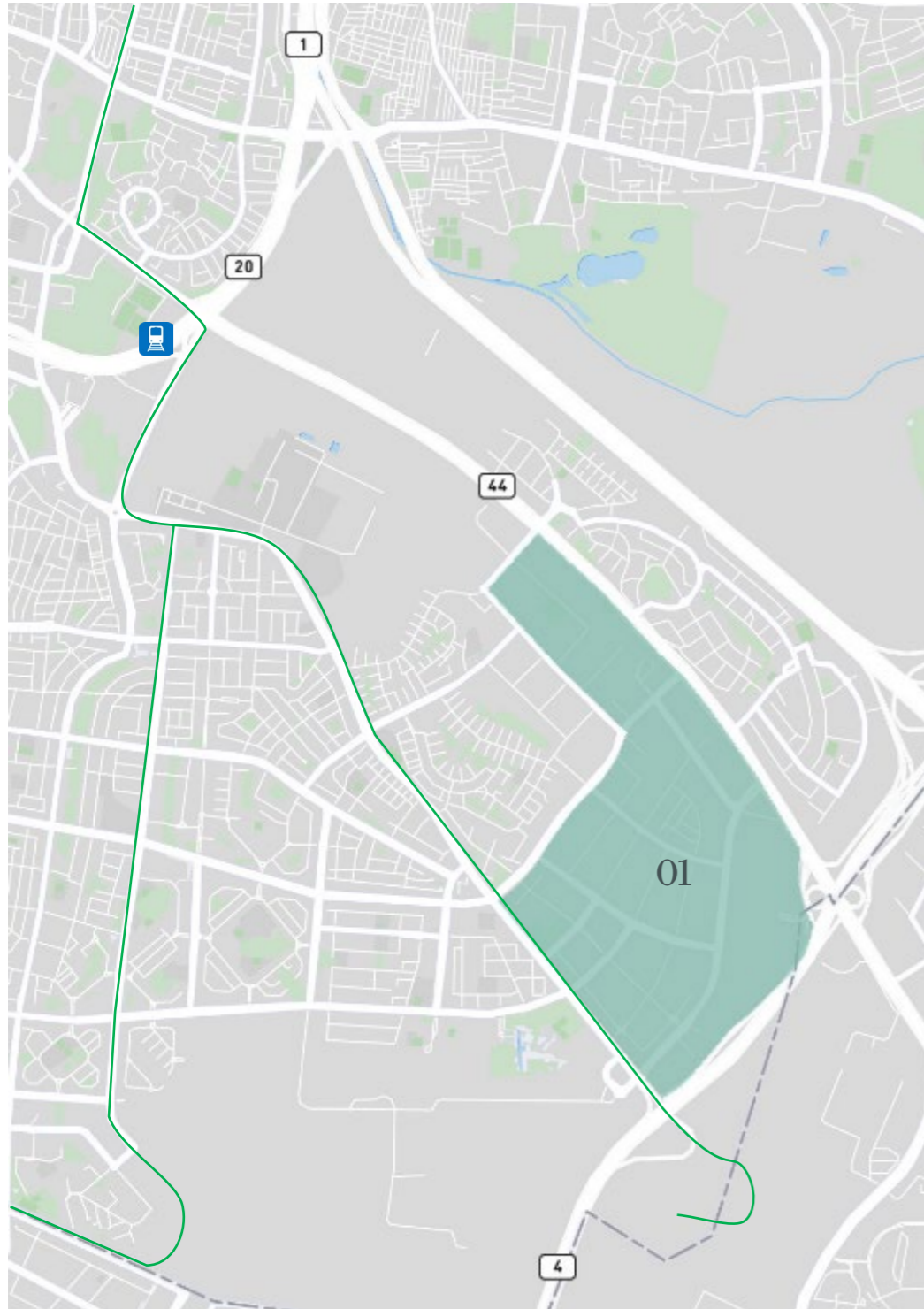
01 אזור תעשייה ג'-

מצוי בחלקה הדרום-מערבי של העיר ומהווה מע"ר מרכזי בעיר. הוא משתרע על שטח של כ- 850 דונם ולאזור קיימת נגישות טובה. הכניסה הראשית היא דרך מחלף הסירה ובנוסף קיימת תחנת רכבת כבדה בקרבת האזור שבנוי לאורכו של כביש 2. במתחם עתיד לעבור הקו הירוק של הרכבת הקלה.

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

חברות מובילות באזור: Sapiens, Bezeq, Meitav Dash, Amidar

בנוסף, קיימים בעיר אזורי התעשייה א' ו-ב' המאופיינים כאזורי תעשייה ומלאכה מסורתיים



67%

שיעור תפוסה ממוצע

45 ₪

דמ"ש ממוצעים (מ"ר/משרדים)

הערה: המחירים הינם מחירי מעטפת

רחובות/נס ציונה

פארק המדע המשותף לנס ציונה ורחובות הפך למוקד משיכה עבור חברות טכנולוגיה באזור השפלה, בין היתר לאור הסמיכות למכון ויצמן למדע ברחובות, המהווה מוקד של מחקר ופיתוח מדעי וטכנולוגי. שתי הערים בעלות נגישות טובה לתחבורה פרטית וציבורית, כולל קרבה לצירים ארציים באמצעות כביש 431.

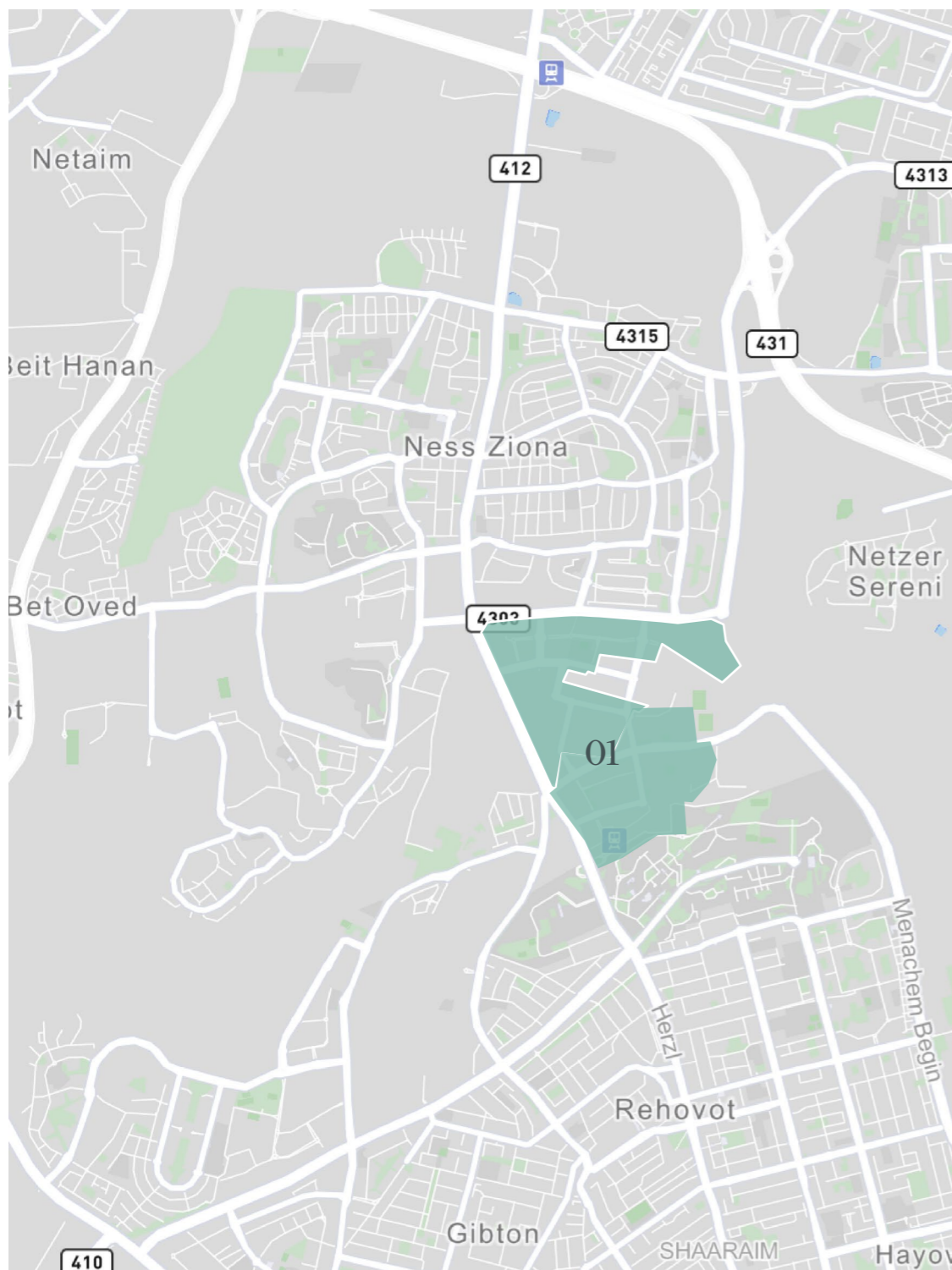
אזור התעסוקה המרכזי:

01 פארק המדע (פארק תמר) -

פארק העסקים המשותף לשתי הערים ממוקם באזור צפון העיר רחובות ודרום העיר נס ציונה. הפארק בעל נגישות טובה לתחבורה ציבורית, ממוקם בצמוד לתחנת הרכבת של רחובות ועתיד ליהנות מנגישות נוחה לכל חלקי גוש דן באמצעות תחנת מטרו M1 (העתידית) מבין החברות הטכנולוגיות השוכנות בפארק נמנות חברות בינלאומיות גדולות לצד חברות סטארטאפ קטנות.

תמהיל המשתמשים באזור: האזור בתנופת פיתוח מתמשכת ומאופיין במתחמי משרדים ייעודיים לחברות היי טק ולמעבדות, בנייני משרדים חדשים לצד שטחי מסחר נרחבים.

חברות מובילות באזור: Applied Materials, Elbit, Electra, Stratasys, Nova Measuring Instruments, Landa Corporation Ltd, HP



84%

שיעור תפוסה ממוצע

62 ₪

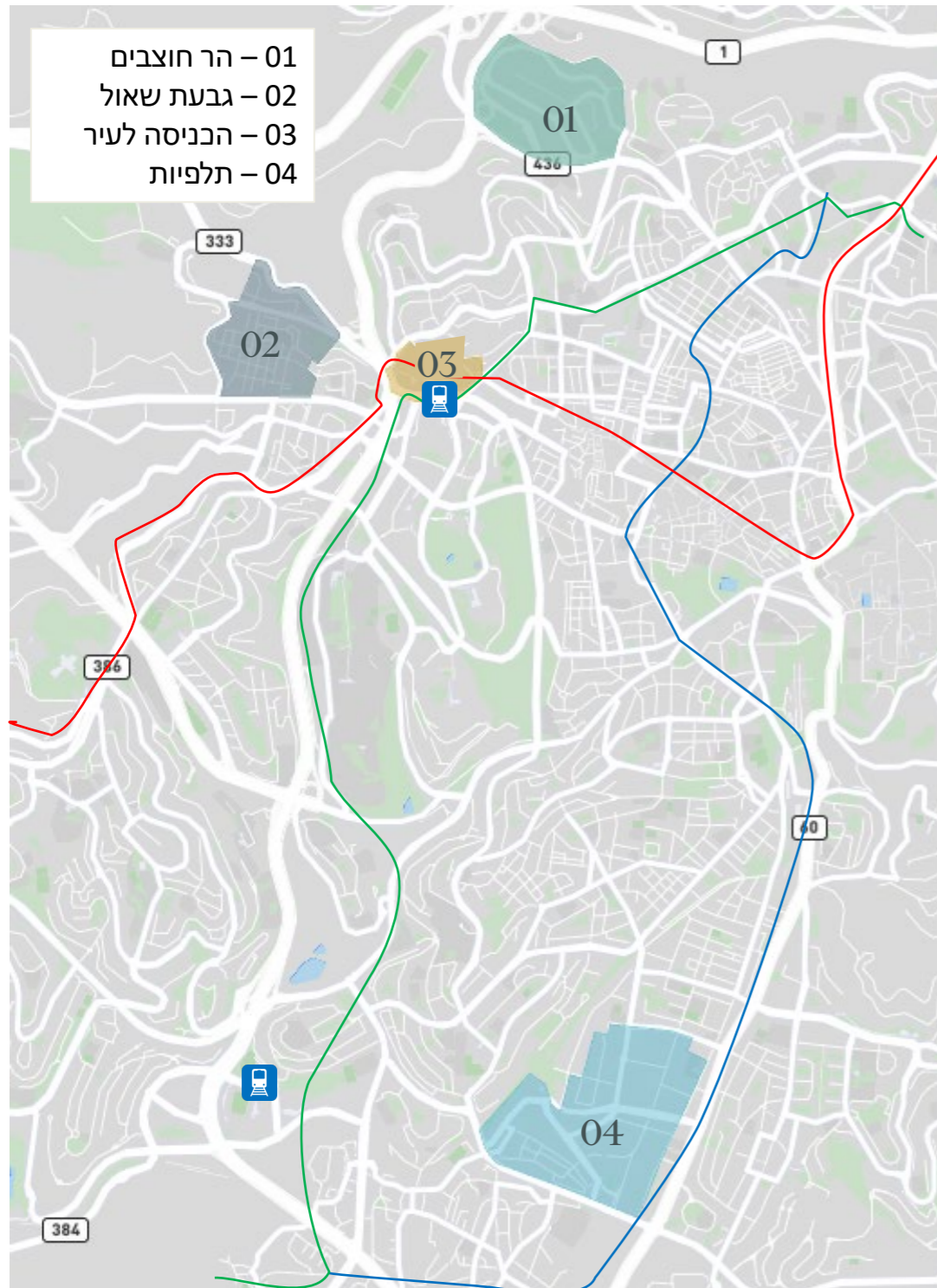
דמ"ש ממוצעים (מ"ר/משרדים)

הערה: המחירים הינם מחירי מעטפת

ירושלים

ירושלים היא העיר המאוכלסת במדינה, עם מגוון של אזורי תעשייה, תעסוקה וגנים טכנולוגיים מתקדמים. רובע הכניסה לעיר נמצא בתהליך פיתוח מואץ. מגדל מרום הכולל 40 קומות עם 60 אלף מ"ר לתעסוקה ומסחר הינו הראשון מבין 20 מגדלים המתוכננים ברובע בסמוך לתחנת הרכבת יצחק נבון ול-3 קווי רכבת קלה ונמצא בתהליך בנייה. באזור התעסוקה תלפיות המתחדש אושרו קומות משרדים נוספות במתחם "התנופה" של קבוצת סופרין, מגדל משרדים בן 20 קומות הכולל כ-35,000 מ"ר.

אזורי התעסוקה המרכזיים בבירת ישראל הם:



01 – הר חוצבים

אזור התעשייה של הר חוצבים ממוקם בחלקה הצפון-מזרחי של העיר ירושלים וכיום מהווה המערך המרכזי בעיר. אזור התעשייה הר חוצבים משתרע על שטח של כ-530 דונם ונהנה מגישות טובה כשמחלף גולדה מאיר תוחם אותו מכיוון דרום-מזרח, דרך בגין מכיוון צפון-מערב ובנוסף קיימת קרבה לכביש מספר 1. במתחם עתיד לעבור הקו הכחול של הרכבת הקלה.

תמהיל המשתמשים באזור: האזור מאופיין בבנייני משרדים ותיקים המושכרים ברובם לחברות היי טק, במוסדות ממשלתיים, בבעלי מקצועות חופשיים ובמפעלי ייצור.
חברות מובילות באזור: Beck Tech, Mobileye, Siemens, DNS, Matrix, Intel

02 – גבעת שאול

אזור תעסוקה זה ממוקם בחלקה המערבי של ירושלים ומאופיין 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.

תמהיל המשתמשים באזור: בעלי מקצועות חופשיים, מפעלי ייצור, משרדים ממשלתיים
חברות מובילות באזור: רשם היורשות, משרד האוצר, Bar Lev Development

03 – רובע הכניסה לעיר

נמצא בשלבי הקמה ראשוניים וממוקם בסמיכות לגשר המיתרים ותחנת הרכבת יצחק נבון. רובע זה צפוי להוות מתחם מרכזי לאזור התעשייה של הר חוצבים. תמהיל השימושים במתחם יכלול שטחי תעסוקה, מסחר, מגורים ומלונאות בהיקפים משמעותיים.

חברות מובילות באזור: Airobotics, Isotopia Molecular, Compart

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.

חברות מובילות באזור: בעלי מקצועות חופשיים.

90%

שיעור תפוסה ממוצע

77 ₪

דמ"ש ממוצעים (מ"ר/משרדים)

88%

שיעור תפוסה ממוצע

70 ₪

דמ"ש ממוצעים (מ"ר/משרדים)

92%

שיעור תפוסה ממוצע

80 ₪

דמ"ש ממוצעים (מ"ר/משרדים)

88%

שיעור תפוסה ממוצע

75 ₪

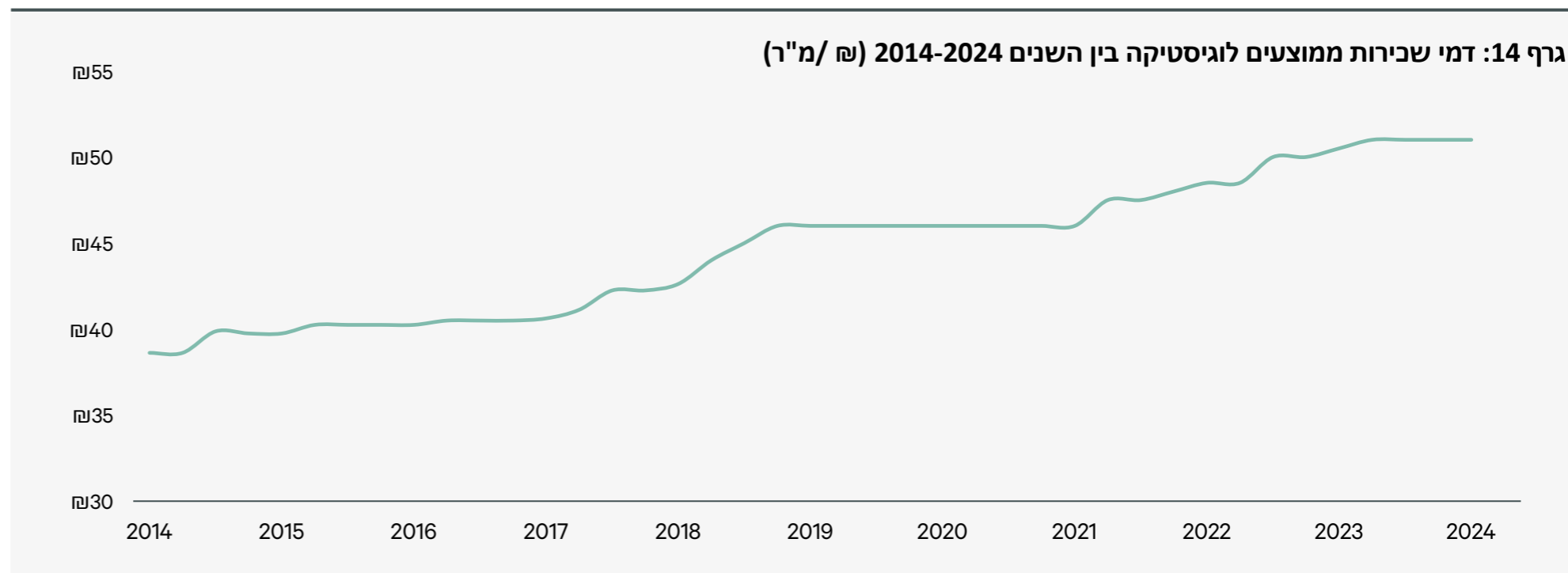
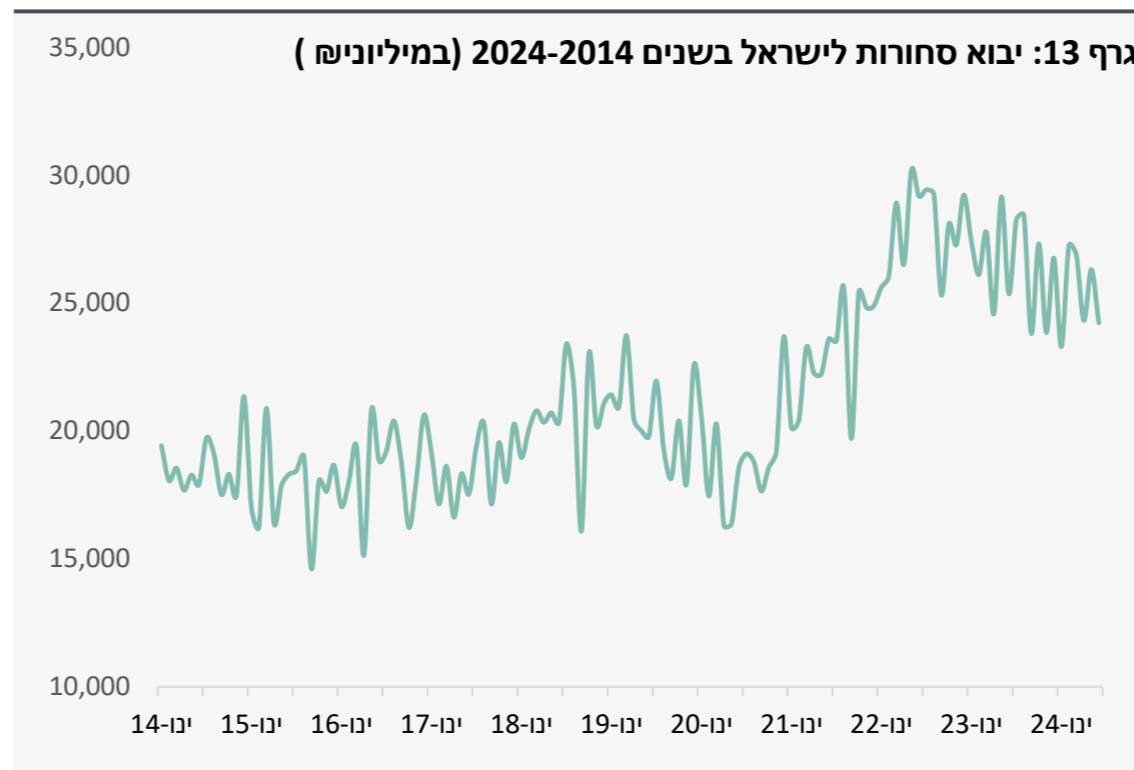
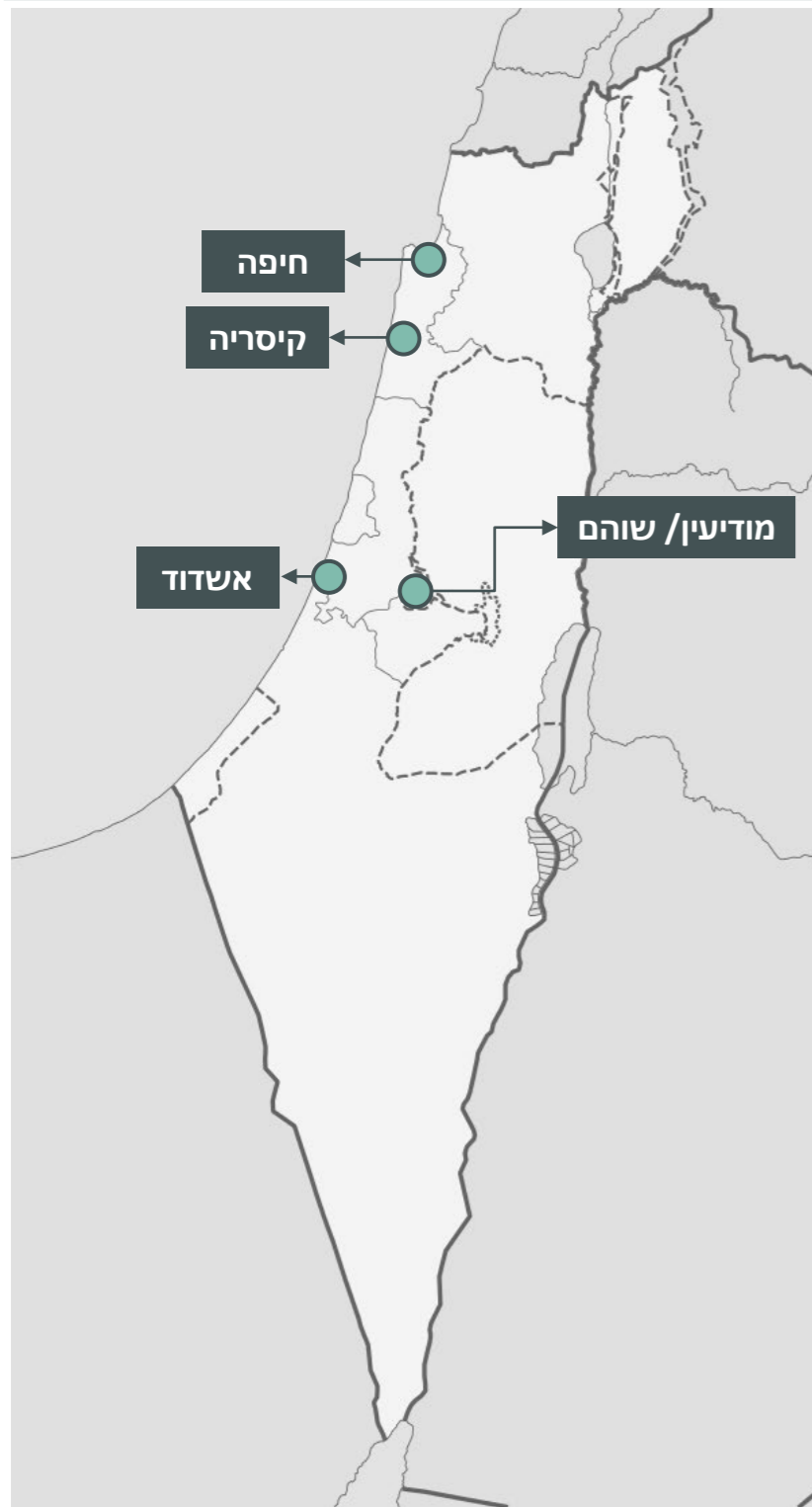
דמ"ש ממוצעים (מ"ר/משרדים)

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

אחסנה ולוגיסטיקה

מבט על המצב הנוכחי בשוק הלוגיסטיקה

במהלך החציון הראשון של שנת 2024, נמשכת מגמת מיעוט עסקאות בשוק הלוגיסטיקה. מחירי הקרקעות ללוגיסטיקה נותרו ללא שינוי משמעותי וכך גם דמי השכירות עבור מבנים לוגיסטיים בנויים ושטחי אחסנה פתוחה. לאור המשך מגמת העלייה בייבוא הסחורות ומעבר לרכישות אונליין, אנו צופים כי הביקוש לשטחים לוגיסטיים יישאר גבוה.



סקירה אזורית – לוגיסטיקה

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

סקירה אזורית - לוגיסטיקה

אשדוד

הסמיכות לשני נמלי אשדוד מהווה עוגן משיכה לפעילות אחסנה ולוגיסטיקה באזור אשדוד. נצפה מיעוט עסקאות במחצית הראשונה של 2024, לצד המשך פיתוח וצמיחה בפעילות של הנמל החדש, אשר עדיין פועל בהיקף שינוע מכולות חלקי מאוד ובשיעורי פעילות נמוכים ביחס לצפי התפוקה. בעורף הנמל הונחה אבן פינה להקמת המרלוג האוטומטי הגדול בארץ, בהשקעה המוערכת בכמיליארד ש"ח, ע"י חברת Ewave.

תמהיל המשתתפים באזור: האזור מאופיין בחברות לוגיסטיקה הפועלות בנמל, במחסני ערובה ובונדד ובאחסנת מכולות פתוחה.

חברות מובילות באזור: Zadok Tevet Group, LogistiCare, Ewave, Fridenson, Globus Logistics

מחיר ממוצע לדונם	*דמ"ש ממוצעים (מ"ר/אחסנה)
6.5 מיליון ש"ח	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 במרלוג עצמי מרכזי לכלל הפעילות הארצית.

חברות מובילות באזור: Strauss Group, Osem, Yochananoff, Tnuva, Shufersal, Teva – SLE, Wissotzky, Orian

מחיר ממוצע לדונם	*דמ"ש ממוצעים (מ"ר/אחסנה)
6.5 מיליון ש"ח	50 ש"ח

*דמי השכירות מתייחסים למרלוגים חדשים Class A

חיפה

הסמיכות לשני נמלי חיפה ולנמל התעופה חיפה מהווה עוגן משיכה לפעילות אחסנה ולוגיסטיקה באזור חיפה. המחצית הראשונה של 2024 התאפיינה במיעוט עסקאות לצד המשך פיתוח וצמיחה בפעילות של הנמל החדש, אשר עדיין פועל בהיקף שינוע מכולות חלקי ובשיעורי פעילות נמוכים ביחס לצפי התפוקה.

זוח משרד ראש הממשלה מפברואר 2024 מאשר את לוחות הזמנים המתוכננים לפינוי בתי הזיקוק ומסוף התזקינים במפרץ חיפה, לטובת פיתוח תעסוקה, מגורים ולוגיסטיקה – עד 2029.

תמהיל המשתתפים באזור: האזור מאופיין בחברות לוגיסטיקה הפועלות בנמל, במחסני ערובה ובונדד, באחסנת מכולות פתוחה ובחברות כימיקלים.

חברות מובילות באזור: DSV, Fridenson, Overseas

מחיר ממוצע לדונם	*דמ"ש ממוצעים (מ"ר/אחסנה)
3.5 מיליון ש"ח	40 ש"ח

קיסריה

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

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

חברות מובילות באזור: Delta, caesarea-assets Decathlon, Diplomat, Fritz

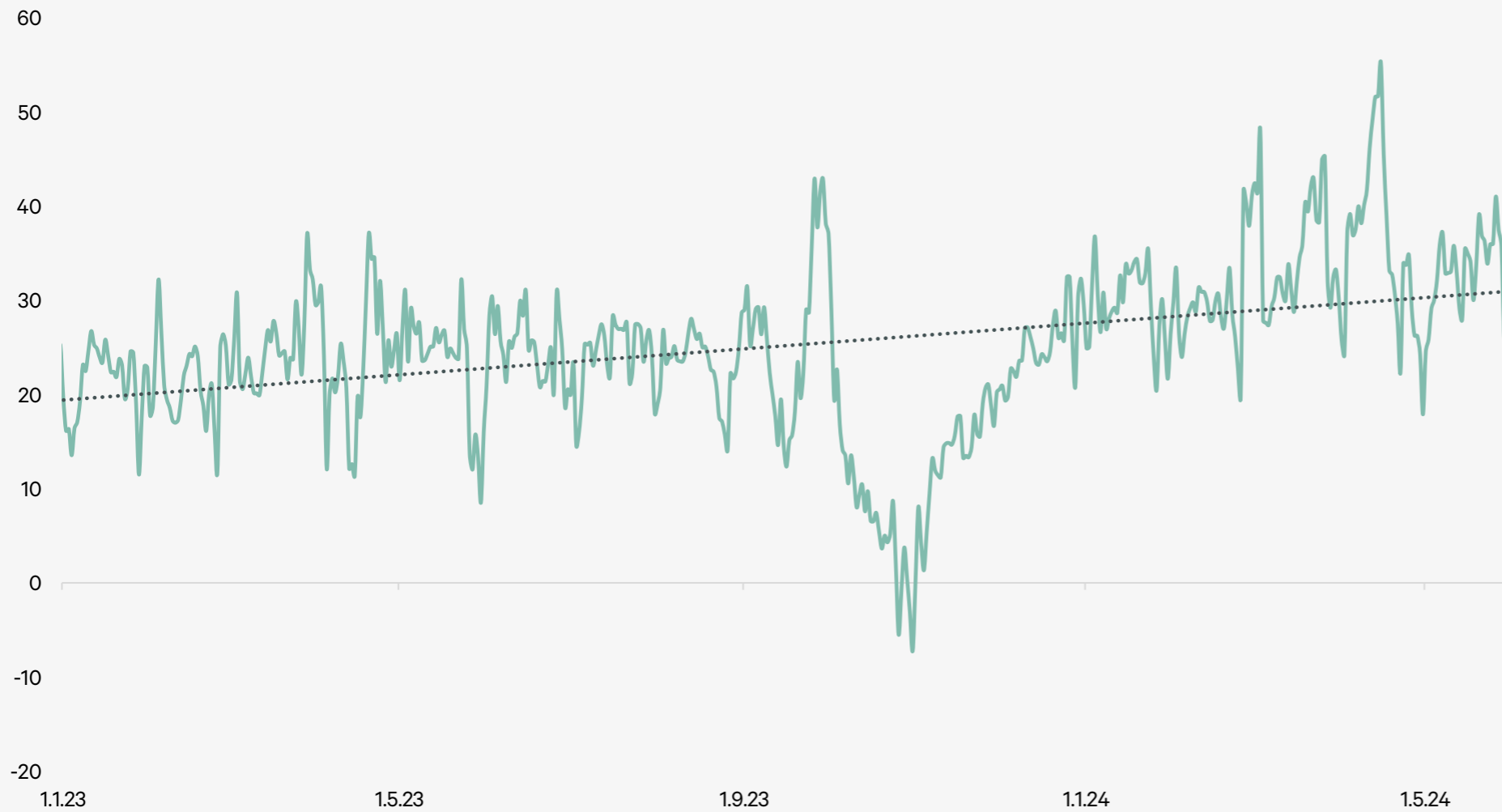
מחיר ממוצע לדונם	*דמ"ש ממוצעים (מ"ר/אחסנה)
4 מיליון ש"ח	45 ש"ח



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

שוק המסחר

גרף 15: השינוי בהרכב הרכישות של כרטיסי האשראי



מקור: עיבודי בנק ישראל

המחצית הראשונה של 2024 מציגה גידול בפדיונות של הקניונים ומרכזי המסחר וכן במסחר המקוון (הנתמך בגידול בהיקף הרכישות בכרטיסי אשראי). מגמת הגידול שנצפתה במהלך השנים 2023-2022 נמשכת ומתחזקת.

בקניונים של הקבוצות מליסרון, עזריאלי וביג דווח על גידול של 10%-15% בפדיונות במחצית הראשונה של 2024 ביחס לתקופה המקבילה ב-2023.



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 2024. 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.