



CBRE

סקירת שוק הנדל"ן

H1 2022

ישראל

שוק הנדל"ן

מחלקת מחקר CBRE

תוכן עניינים

1. סקירה ארצית

הסביבה הכלכלית והעסקית של ישראל

2. מגמות בשוק הנדל"ן המסחרי בישראל

שוק המשרדים

שוק המסחר

שוק הלוגיסטיקה

3. סקירה אזורית

תל אביב

רמת גן

בני ברק

פתח תקווה

רעננה

הרצליה

ירושלים

חולון

4. טבלת שכירות ותפוסה

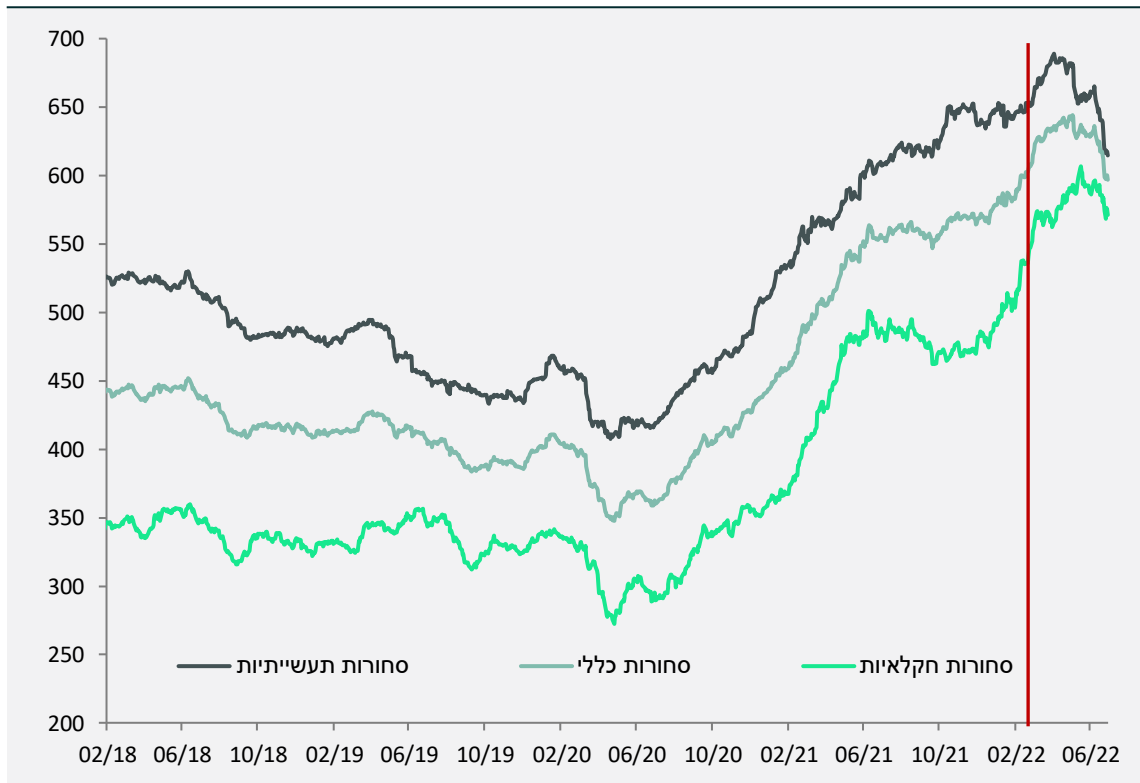
סקירה ארצית

הסביבה הכלכלית והעסקית של ישראל

הסביבה הכלכלית והעסקית של ישראל

הצעדים הללו בשילוב האטה בפעילות הייצור בסין לאור ההגבלות החרפות (מדיניות "אפס קוביד") נוכח מגפת הקורונה שנכחותה עדיין מורגשת במדינה הובילו לזינוק במחירי האנרגיה, עלייה מתמשכת במחירי הסחורות ושיבושים בשרשראות האספקה בתחומים רבים.

מלחמת רוסיה - אוקראינה תמכה בעליית מחירי הסחורות (נתונים יומיים)



מקור: בלומברג

הערה: הקו האדום – תחילת המלחמה (23/02/2022)

הסיפור המרכזי: קפיצת מדרגה באינפלציה ומלחמת רוסיה/אוקראינה

במהלך המחצית הראשונה של השנה ליווי אותנו שני אירועים מרכזיים – הראשון שביניהם הוא קפיצת המדרגה בסביבת האינפלציה אשר הובילה את בנק ישראל להדק את המדיניות המוניטארית ולהתחיל במחזור העלאות ריבית, בדומה לבנקים מרכזיים נוספים בעולם. האירוע הנוסף הוא מלחמת רוסיה-אוקראינה שהחל בתאריך 23.02.22 כאשר כוחות רוסים בהנהגתו של נשיא המדינה ולדימיר פוטין פלשו לאוקראינה משלושה כיוונים מרכזיים: מצפון לכיוון קייב בירתה של אוקראינה, מצפון מזרח לכיוון חרקוב, העיר השנייה בגודלה במדינה ומכיוון דרום בעזרת כוחות אשר נעו מאזור חצי האי קרים צפונה.

בעקבות הלחימה אירופה הוצפה בפליטים אוקראיניים, קרוב ל-7 מיליון אזרחים אוקראיניים היגרו ממדינתם למדינות שכנות כגון: פולין, סלובקיה, הונגריה, רומניה, מולדובה, בלארוס ורוסיה.

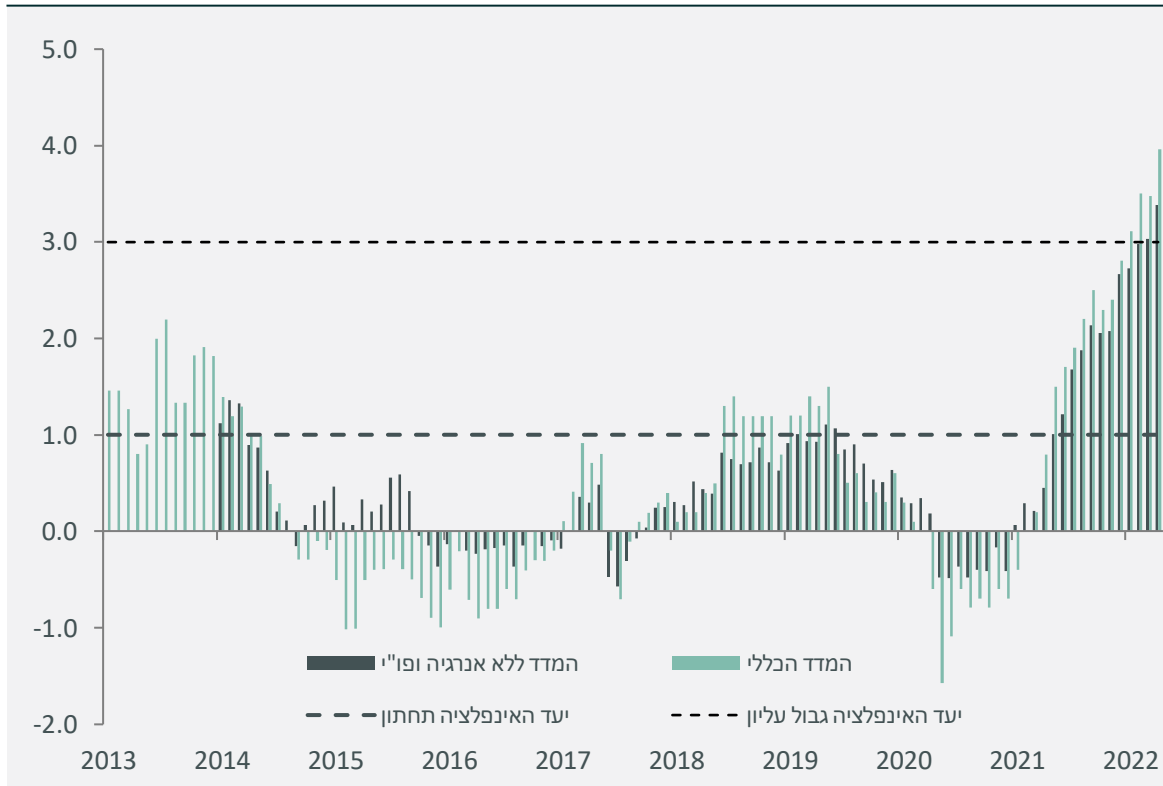
המלחמה אשר מכונה ברוסיה: "המבצע הצבאי המיוחד" תוכננה כמבצע בזק שיימשך מספר ימים כבר חצתה 100 ימי לחימה ובמשכת נכון לכתיבת שורות אלו.

מדינות ברית נאט"ו בראשותה של ארה"ב גיבשו מדיניות לתמיכה באוקראינה שעקרונותיה הם סיוע כלכלי וחימוש אוקראינה ללא התערבות צבאית מצידן בשטח המלחמה.

כלי אסטרטגי בהפעלת לחץ והצרת דרכיו של הממשל הרוסי הינם סנקציות כלליות חמורות אשר הושטו על רוסיה מצד המערב, הסנקציות כללו בין היתר ניתוק הבנקים הרוסיים ממערכת ה-SWIFT, איסור על יבוא דלקים (נפט, גז ופחם) מרוסיה, ביטול עסקאות והקפאת רכוש של אוליגרכים רוסים המזוהים עם שלטונו של פוטין.

הסביבה הכלכלית והעסקית של ישראל

מדד המחירים לצרכן (כללי ומדד הליבה בניכוי אנרגיה ופירות וירקות), קצב שנתי



מקור: בנק ישראל

כאמור, כל אותם השיבושים המתמשכים הובילו לפגיעה בצד ההיצע וכתוצאה מכך לעלייה בסביבת האינפלציה, כאשר בתחילת התקופה הנסקרת עוד נשמעו קולות מצד הבנקים המרכזיים בעולם (ובפרט בבנק המרכזי בארה"ב – "הפד") על כך שמדובר באינפלציה "זמנית" שמגיעה מצד ההיצע. ככל שחלף הזמן, האינפלציה המשיכה להאיץ והנתונים הצביעו על כך שעלויות המחירים רחבות יותר ממה שהוערך בתחילה, וכפועל יוצא, בפד שינו את הכיוון והחליטו להדק את המדיניות המוניטארית שעיקרה היא העלאה אגרסיבית של הריבית בניסיון לרסן את האינפלציה.

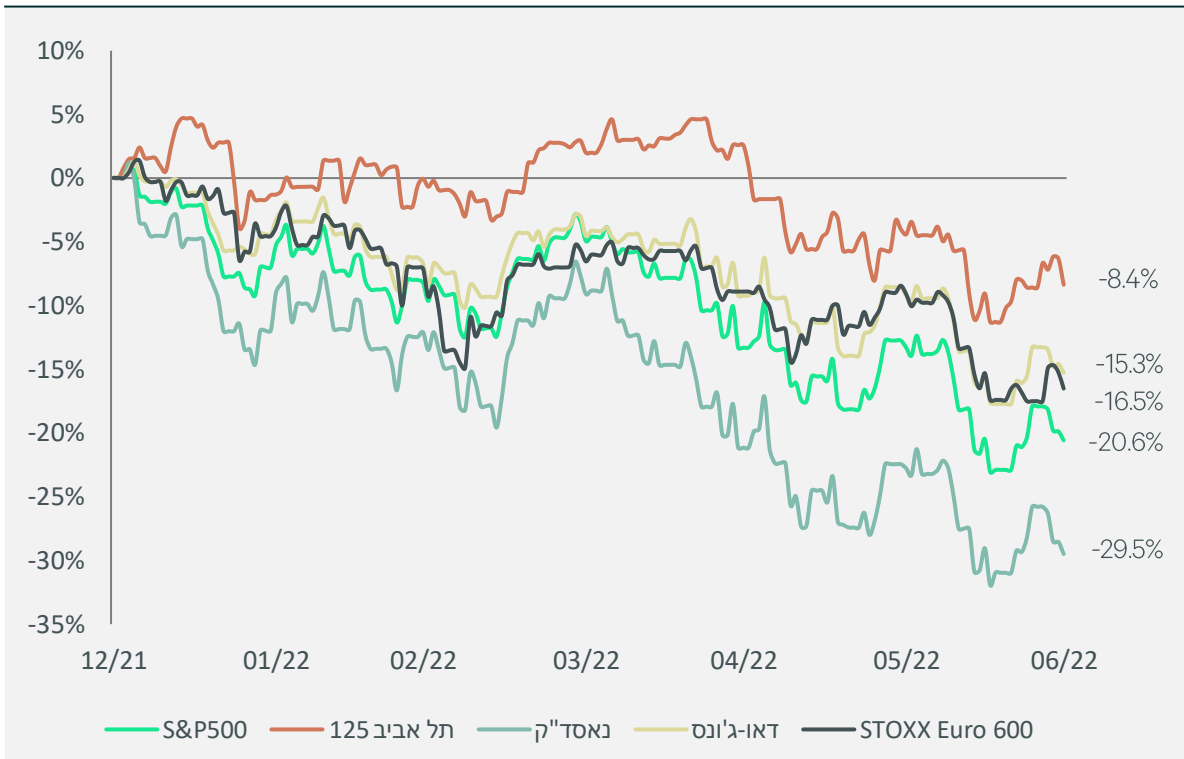
בנק ישראל יישר קו עם אותה המדיניות כאשר העלה בטווח זמן של כחודש וחצי את הריבית מרמה של 0.1% שהייתה נהוגה במשך תקופה ארוכה לרמה של 0.75%, וזאת לאור העלייה בסביבת האינפלציה לכיוון ה-4.0% והעלייה בתמחור ציפיות האינפלציה בשוק האג"ח המקומי אשר עלו מעבר לגבול העליון של יעד המחירים (3.0%). עם זאת, חשוב לציין כי האינפלציה בישראל ממשיכה להיות נמוכה משמעותית מהאינפלציה במרבית המדינות המפותחות.

מעבר לעובדה שהאינפלציה התבססה מעל הגבול העליון של יעד המחירים, הנתונים הכלכליים במשק הישראלי מעידים על פעילות איתנה אשר עשויה להוסיף ללחצים האינפלציוניים. לדוגמה, נתוני שוק העבודה מצביעים על שוק הדוק מאוד אשר מצוי בסביבת תעסוקה מלאה כאשר נכון לחודש יוני שיעור האבטלה בישראל (בגין הבלתי מועסקים) ירד לרמה של 3.4%, בעוד מספר המשרות הפנויות נמצא בשיא כל הזמנים ועשוי להוביל להמשך עלייה בלחצי השכר.

החציון הסתיים עם הודעת ממשלת השינוי בראשות ראש הממשלה נפתלי בנט על פיזור הכנסת והליכה לבחירות בפעם החמישית בשלוש השנים האחרונות.

שוק ההון

ביצועי מדדים מרכזיים מתחילת השנה ועד סוף המחצית הראשונה של 2022 (נתונים יומיים)



מקור: בלומברג

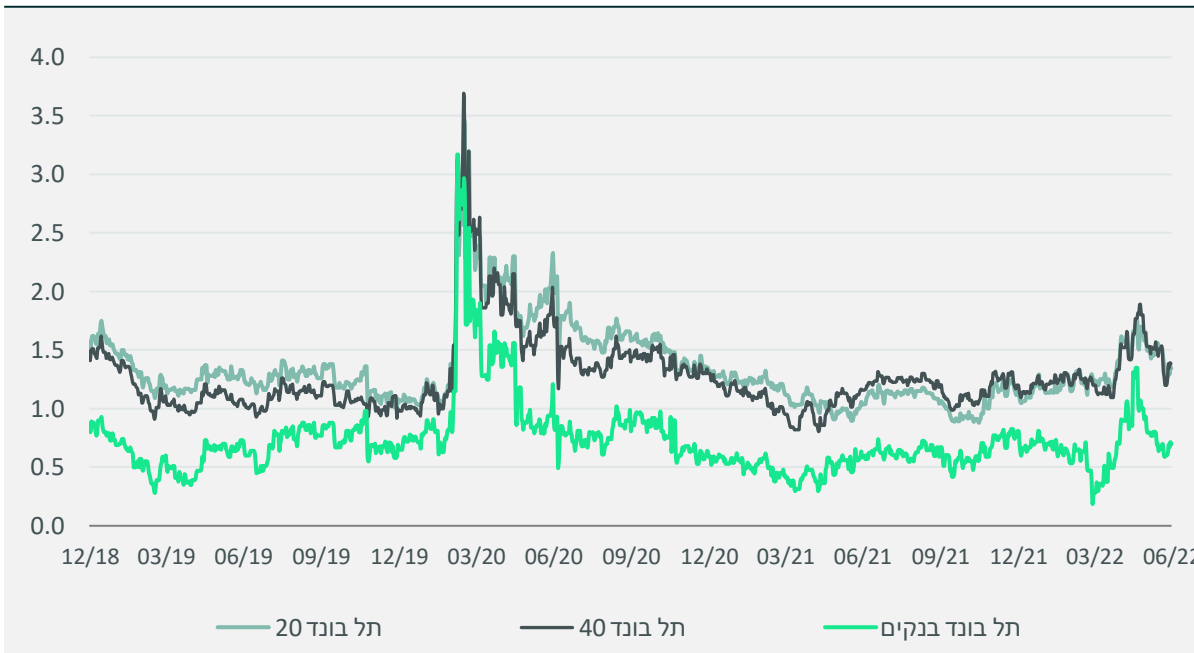
בורסות ארה"ב פתחו את שנת 2022 בתנודתיות רבה שהתחלפה במגמה שלילית מתמשכת, אחת מנקודות השיא במהלך התקופה הייתה ירידה של 26% במניית Meta ביום מסחר בודד.

מדד Nasdaq ומדד S&P 500 שברו שיאים שליליים ככל שהזמן חלף ואיבדו למעלה מ-20% משיא שווים הקודם, הירידות החדות הובילו את Wall street לתקופה של "שוק דובי" (Bear market) שעל סמך נתוני עבר צפויה להימשך לאורך זמן.

הסיבות לתנודתיות הגבוהה ולירידה המתמשכת נוגעת בין היתר לחשש המשקיעים מהשפעתה של מדיניות הפד בדבר העלאות הריבית האגרסיביות וצמצום המאזן, אשר צפויים להוביל להתקררות בפעילות הכלכלית וכפועל יוצא לפגיעה בהכנסות ורווחיות החברות. הסקטור שרגיש יותר לעליות הריבית הוא הטכנולוגיה (מניות הצמיחה), ולכן אין פלא שעיקר הירידות נצפו בסקטור זה ובפרט בקרב חברות עם מכפילים גבוהים כפי שמשקף ממדד הנאסד"ק.

הנדל"ן המניב

מרווחים בשוק האג"ח קוצרני מדדים מרכזיים (נתונים יומיים)



מקור: מגמה 2020

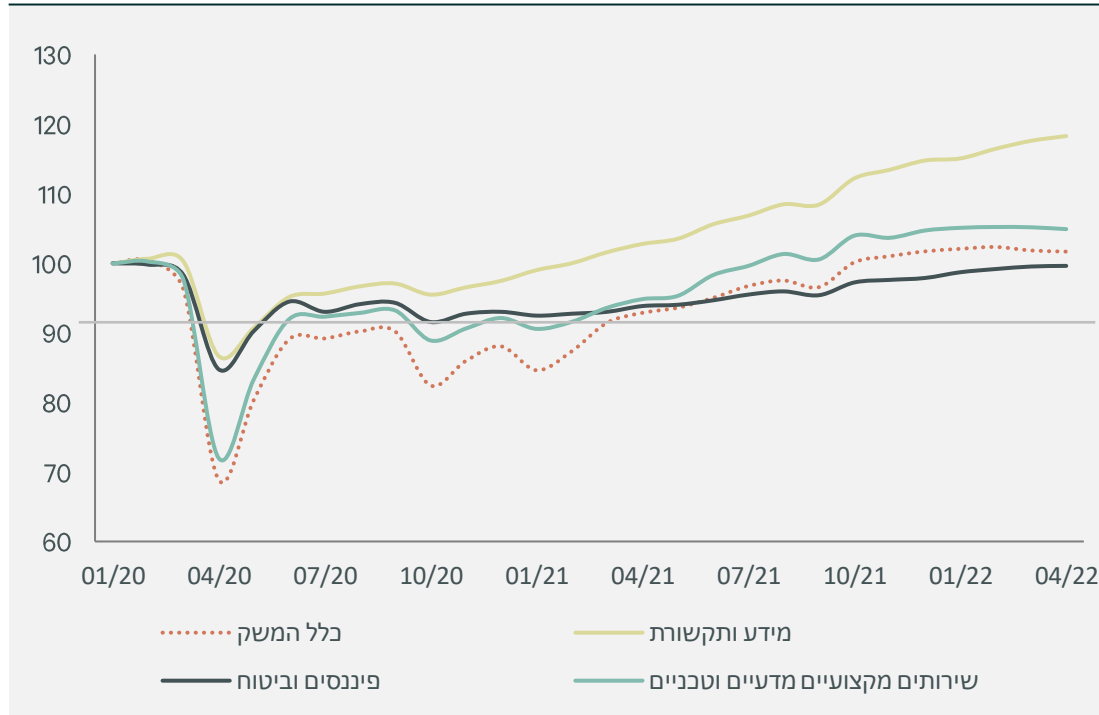
השפעותיהן של האינפלציה הגועה ומדיניות העלאת הריבית העולמית נתנו את אותותיהן גם בסקטור הנדל"ן המניב כשחברות הנדל"ן המניב הגדולות רשמו ירידות בבורסה המקומית מתחילת השנה, הסיבה העיקרית לכך היא חשש המשקיעים על רקע הירידה במניות חברות הטכנולוגיה שחלקן מהוות שוכרים מרכזיים בבנייני משרדים.

שינוי משמעותי נוסף שאנו עדים לו בשוק האג"ח בבורסה בת"א הינו העלייה ברמת מרווחי התשואות בין תשואות האג"ח הממשלתיות לבין תשואות האג"ח של חברות הנדל"ן המניב והיזמי, חברות רבות בעלות שיעור מינוף גבוה מתמודדות בימים אלו עם התייקרות אפיקי המימון שלהן כתוצאה מעליית התשואות באג"ח על רקע סביבת האינפלציה ועליית הריבית.

מגמות בשוק הנדל"ן המסחרי בישראל

שוק המשרדים

מספר משרות השכיר בענפים מוטי משרדים מאז פרוץ משבר הקורונה (מדד ינואר 2020=100)



מקור: הלמ"ס

שוק המשרדים החל את שנת 2022 מנקודת מוצא חזקה עם המשך עליות מחירים, שיעורי תפוסה גבוהים וביקוש רב לפרויקטים חדשים בעיקר בת"א.

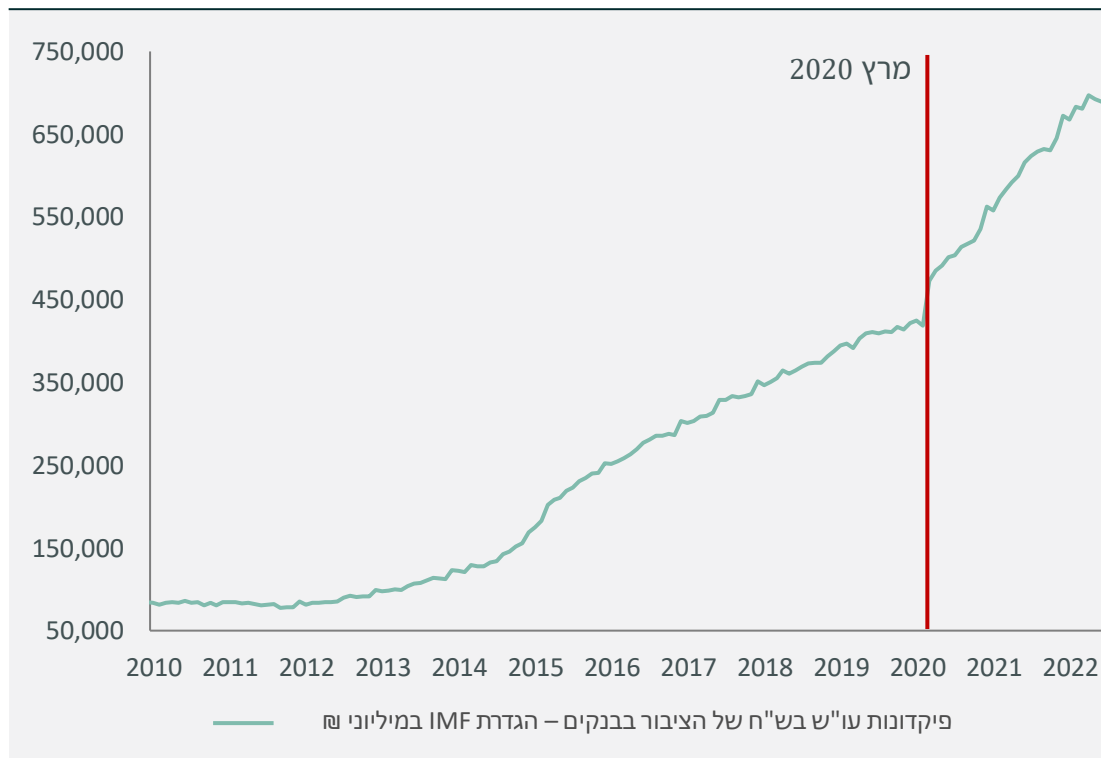
מחירי השכירות בערי המעגל הראשון (ת"א, הרצליה ורמת גן) שברו שיאים ולמעשה בישרו על הגעה לגבול העליון של דמי השכירות שנרשמו עד כה.

כאמור, קפיצת המדרגה החדה בסביבת האינפלציה הובילה את הבנקים המרכזיים להידוק אגרסיבי במדיניות המוניטארית, זאת במקביל למלחמה המתמשכת בין רוסיה-אוקראינה, מה שמוביל לאי וודאות רבה וכפועל יוצא תנודתיות גבוהה בשווקים. כתוצאה מכך, גובר החשש בשוק המשרדים ובהתאם לכך חל צמצום בתחזיות הגידול של חברות היי טק מובילות, השהיית פרויקטים מצידן בתחום המשרדים, ובחלק מהמקרים ביטול עסקאות בסקטור הנדל"ן המניב על רקע אי הוודאות ושינוי אפשרי בשיעורי התשואה המקובלים.

בניגוד לירידות החדות בשוק ההון והתחזיות הקודרות בכלכלה העולמית שהתקבלו במהלך התקופה, בשוק השכירות המקומי לא נרשמה ירידה משמעותית במחירים אלא התמתנות בלבד, כאשר הביקוש לשטחי משרדים בת"א נותר גבוה בעיקר בשל היצע נמוך.

שוק המסחר

חשבון העו"ש של הישראלים תפח מאז תחילתה קורונה



מקור: בנק ישראל

בשונה מכפי שניתן היה לחשוב לאור עליות הריבית והחשש מכניסה לתקופה של האטה בפעילות הכלכלית, המחצית הראשונה של שנת 2022 בשוק המסחר אופיינה בגידול מהותי בפדיונות הקניונים, מרכזי המסחר וחנויות הרחוב לצד עלייה מתונה יותר בהיקף העסקאות בתחום המסחר המקוון.

הגורמים העיקריים לכך הם החזרה המהירה של ציבור הצרכנים למתחמי המסחר בעקבות דעיכת מגפת הקורונה, זינוק במחירי הטיסות, גידול ברמת ההכנסה, בכמות הכסף שבידי הציבור ושיעור אבטלה נמוך במשק הישראלי.

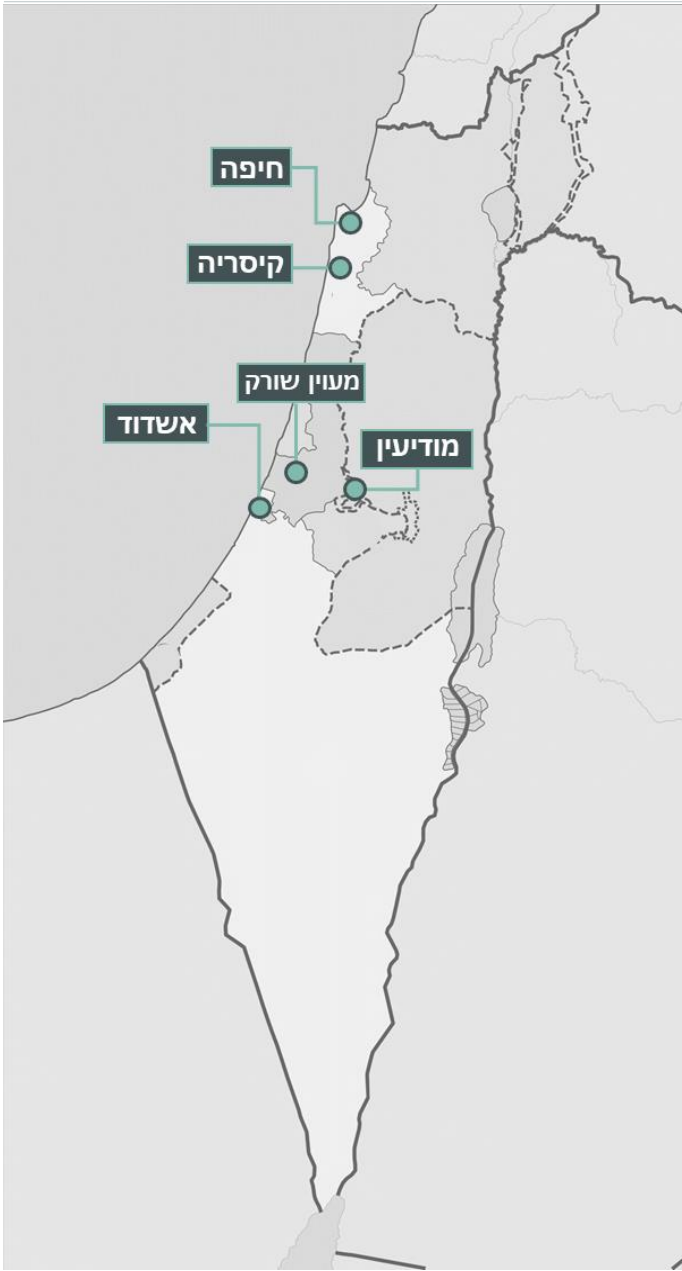
בנכסיהן המהותיים של חברות מובילות בתחום דוגמת: קבוצת עזריאלי, מליסרון וקבוצת ביג נרשמו אחוזי התפוסה גבוהים מאוד עד תפוסה מלאה.

שוק הלוגיסטיקה

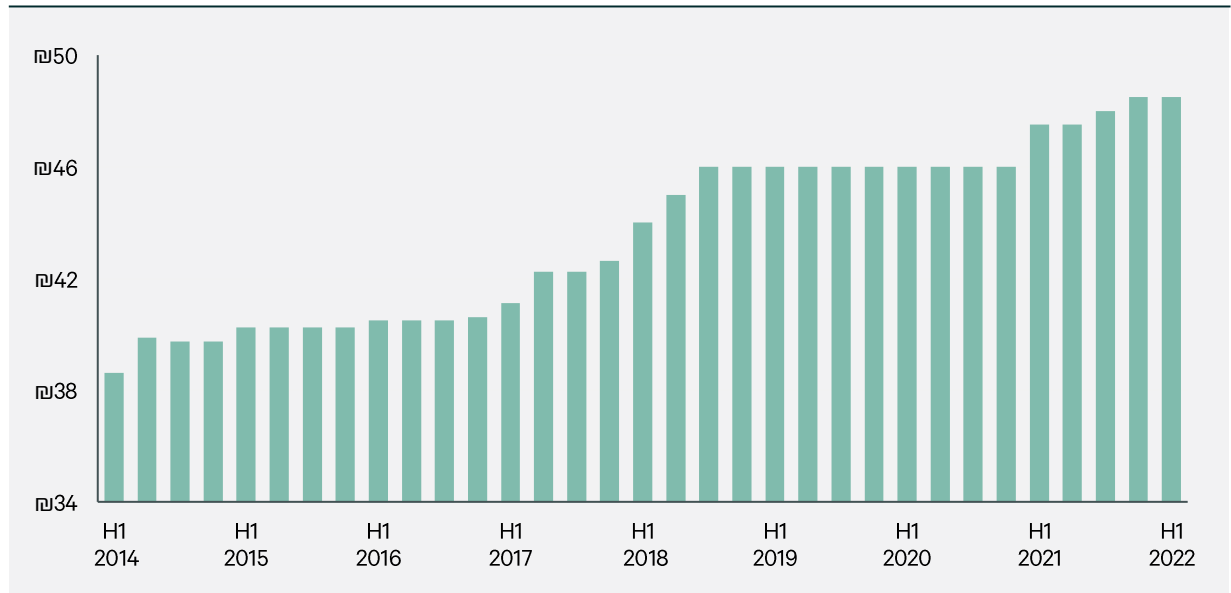
השגשוג שחווה בשנים האחרונות ענף הלוגיסטיקה בישראל נמשך גם במהלך החציון הראשון לשנת 2022, כאשר קצב עליית מחירי הקרקעות באזורי הביקוש המצויים לאורך אורכו של כביש 6, בסביבת נמלי ישראל וכבישי רוחב ראשיים נותר גבוה.

בעוד קצב עליית מחירי הקרקעות נותר גבוה, קצב עליית דמי השכירות עבור מבנים לוגיסטיים בנויים ושטחי אחסנה פתוחה נמוך משמעותית, מצב שמוביל לשחיקת תשואה בתחום זה.

במהלך התקופה היינו עדים להעמקת החדירה של הגופים המוסדיים לענף, בייחוד בקרב חברות ביטוח אשר נכנסו לשותפויות בפרויקטים יזמיים. לדוגמא, מגדל חברה לביטוח רכשה מחצית מהזכויות במתחם לוגיסטיקה בפארק הטכנולוגי מודיעין, ותקים יחד עם חברת יהב חמיאס קמפוס לוגיסטי ייעודי לחברת אלביט.



דמי שכירות (ש/מ"ר)



סקירה אזורית

רעננה

תל אביב

הרצליה

רמת גן

ירושלים

בני ברק

חולון

פתח תקווה

תל אביב

בבירת ההיי טק של ישראל קיימים אזורי תעסוקה אשר הופכים את תל אביב למטרופולין בינ"ל, האזור מאופיין בגורדי שחקים מודרניים המושכרים ברובם לחברות היי טק מובילות, משרדי עו"ד מובילים וגופים פיננסיים.

01 ציר מנחם בגין:

ציר מנחם בגין - אזור התעסוקה המשתרע לאורכה של דרך מנחם בגין מכיוונים צפון לדרום מהווה כיום כקו הרקיע של שמי תל אביב וכמעט"ר המרכזי בעיר.

לאזור התעסוקה נגישות מרבית דרך מחלפי נתיבי איילון, מספר תחנות הרכבת הכבדה, בעתיד יוספו תחנות הרכבת הקלה וקו המטרו הכחול M1 אשר ינוע לאורך כל הציר.

חברות מובילות באזור:

EY, PWC, FBC & Co., Deloitte, Proofpoint, Intel, Rapid, Samsung, WeWork, HFN, Metrix

02 מתחם שרונה:

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

חברות מובילות באזור:

Rafael Advanced Defense, Melio, WeWork, Partners&Co, Kpmg, Ironsource, Facebook, Amazon, Pangya, Citi Bank

03 מתחם חסן ערפה:

ממוקם בלב העיר תל אביב בין הרחובות יצחק שדה מצפון, דרך בגין ממערב, רחוב המסגר ממזרח ורחוב דוד חכמי מדרום. כיום בחלק מן המתחם נבנו מגדלי משרדים חדישים וחלקו מצוי בתנופת בניה. לאזור קיימת נגישות טובה ובקרבו עתיד לעבור הקו האדום של הרכבת הקלה.

חברות מובילות באזור:

Nvidia, Monday, HFN, Armis, Fireblocks, Yotpo, Shibolet, Fattal Rooms

04 מתחם יגאל אלון:

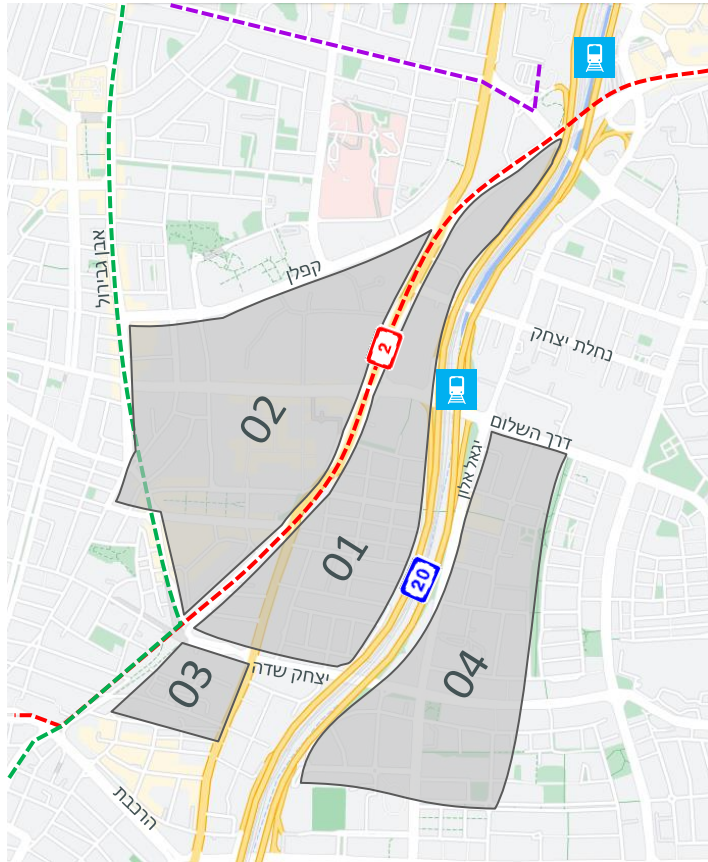
מתחם תעסוקה המצוי לאורכו של רחוב יגאל אלון, בין הרחובות יגאל אלון ממערב, עמינדב מדרום, תוצרת הארץ מצפון ורחוב ההשכלה ממזרח.

במתחם מצויים מגדלי משרדים חדישים לצד בניינים וותיקים.

האזור נהנה מנגישות מעולה היות והינו צמוד דופן למחלפי נתיבי איילון ועתיד לעבור קווי המטרו M1 M2 והקו הסגול של הרכבת הקלה.

חברות מובילות באזור:

Palo Alto, Google, Check Point, Motorola, Be All, Natural intelligence, Salesforce, Huuuge



קו אדום - רכבת קלה קו ירוק - רכבת קלה קו סגול - רכבת קלה

98%

אחוזי תפוסה

130

דמי שכירות (ש"מ/מ"ר/חודש)

רמת גן

מתחם הבורסה מהווה את מתחם העסקים הראשי של העיר רמת גן

01

בשל מיקומו האסטרטגי במשולש הגבולות רמת גן, גבעתיים ותל אביב מהווה מעין שלוחה של העיר תל אביב. האזור נתחם מכיוון דרום בציר ז'בוטינסקי, מכיוון צפון ברחוב ביאליק, מכיוון מזרחי בדרך אבא הלל ומכיוון מערב בנתיבי איילון. האזור נהנה מנגישות מלאה דרך מחלפי נתיבי איילון ותחנת רכבת השלום. בנוסף עתידיים לעבור במתחם קו M1, M2 של רכבת המטרו והקו האדום של הרכבת הקלה.

תמהיל המשתמשים באזור:

האזור מאופיין בגורדי שחקים המושכרים ברובם לגופים פיננסיים, משרדי עורכי דין מובילים וחברות היי-טק.

בני ברק

מתחם BBC אזור התעסוקה הראשי של העיר בני ברק

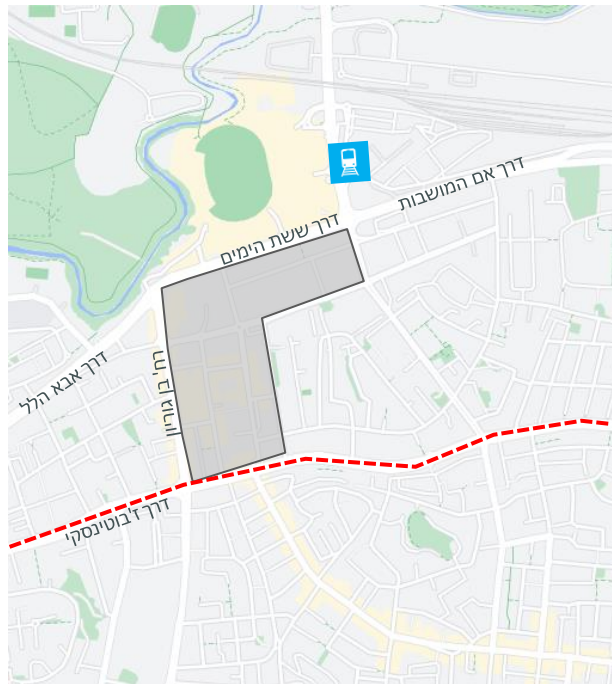
01

מהווה את המע"ר בעיר, ממוקם בחלקה הצפון מערבי של העיר בני ברק במשולש הגבולות בני ברק, רמת גן, תל אביב, משתרע על שטח של כ-900 דונם. למתחם קיימת נגישות טובה, מכיוון מדרום בציר ז'בוטינסקי, מכיוון צפון בדרך ששת הימים ואבא הלל ומכיוון מערב דרך בן גוריון.

במתחם עתיד לעבור הקו האדום של הרכבת הקלה, בקרבה ממוקמת תחנת רכבת כבדה.

תמהיל המשתמשים באזור:

האזור מאופיין בגורדי שחקים המושכרים ברובם לגופים פיננסיים, משרדי עורכי דין מובילים וחברות היי-טק.



חברות מובילות באזור:

Rooms (Fattal),
Israrcad, Max, eToro

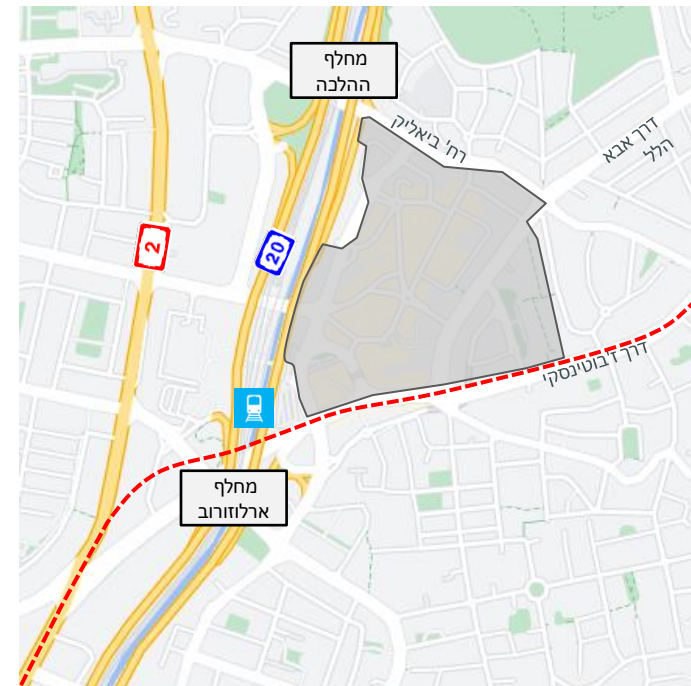
קו אדום – רכבת קלה

55 ₪

דמי שכירות
(₪/מ"ר/חודש)

90%

אחוזי תפוסה



חברות מובילות באזור:

Taboola, Check
Markes, Gong.il,
Menora, Mobileye,
Ayalon ins, Harel,
Meitar Law Office

קו אדום – רכבת קלה

90 ₪

דמי שכירות
(₪/מ"ר/חודש)

97%

אחוזי תפוסה

פתח תקווה

פתח תקווה הינה העיר בעלת היקף שטחי התעשייה הגדול בארץ

01

קרית אריה:

אזור התעשייה קריית אריה ממוקם בחלקה הצפון מערבי של העיר, משתרע על שטח של כ-2,250 דונם ומהווה כמע"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 בפתח תקווה:

Intel, Marvell, Oracle, Align Technologies, Migdal Insurance, Payoneer, Malam Team, CyberArk, IBM

02

קרית מטלון:

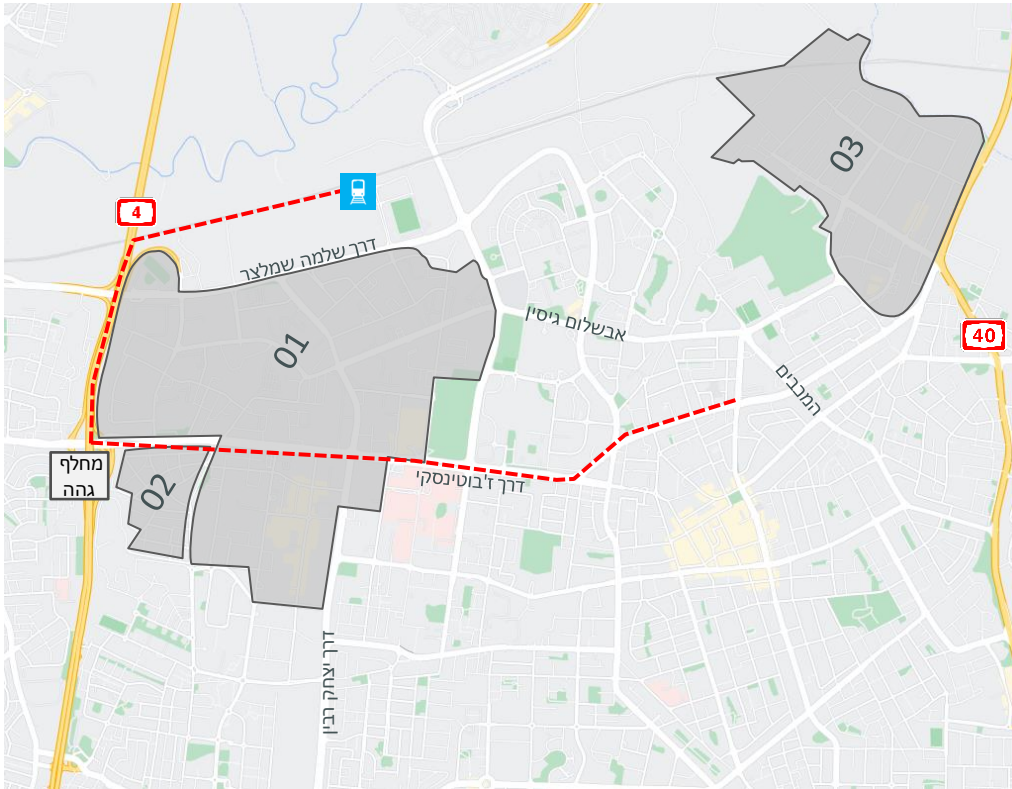
הממוקמת בחלקה המערבי של פתח תקווה, אזור התעשייה מאופיין ברובו במבני תעשייה ומשרדים ותיקים לצד התחלות בנייה חדשות.

03

סגולה:

אזור התעשייה הידוע גם בשם פארק עסקים ירקון, ממוקם בחלקה הצפוני מזרחי של העיר.

באזור קיימים מפעלי תעשייה כבדה רבים, מתחמי מסחריים גדולים (פאוור סנטרס), אולמות וגני אירועים.



קו אדום – רכבת קלה

85%

אחוזי תפוסה

55 ₪

דמי שכירות (₪/מ"ר/חודש)

רעננה

רעננה הינה מוקד משיכה מרכזי לחברות היי טק המחפשות חלופה באזור השרון
אזורי התעסוקה המרכזיים בעיר מתחלקים לשניים:

01

קרית אתגרים:

אזור התעשייה קריית אתגרים ממוקם בחלקה הצפוני מזרחי של העיר, משתרע על שטח של כ-900 דונם ומהווה כמע"ר המרכזי בעיר.

כיום הנגישות לאזור היא בעיקרה דרך מחלף כפר סבא-רעננה צפון, כשבעתיד תסתיים סלילת וחיבור כביש עוקף רעננה צפון.

קו M1 של רכבת המטרו צפוי לעבור באזור בבוא העת.

שדרות וייצמן תוחמות את האזור מכיוון דרום, שדרות קרן היסוד מכיוון מערב ושטחים חקלאיים מכיוון צפון.

תמהיל המשתמשים באזור:

האזור בתנופת פיתוח מתמשכת ומאופיין במתחמי משרדים ייעודיים לחברות היי טק, בנייני משרדים ותיקים לצד תעשייה מסורתית ותיקה.

חברות מובילות ברעננה:

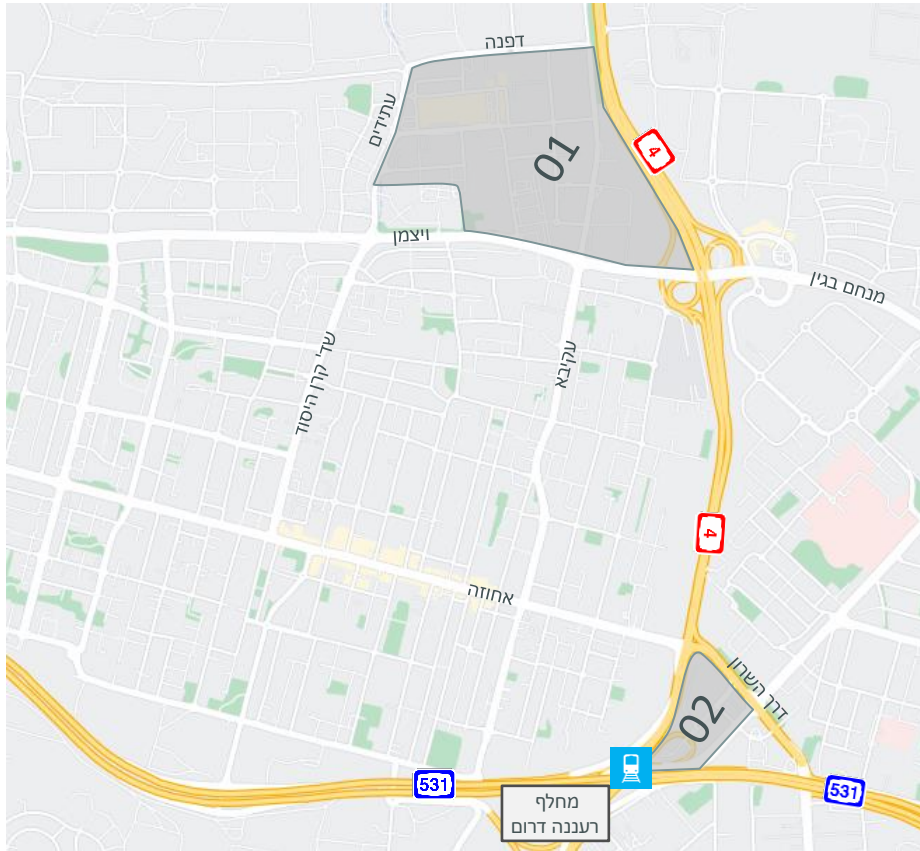
Rooms (Fattal), Mellanox, Red Hat, Mixer, Sap, Amdocs, ARM, NICE, HP

02

צומת רעננה דרום:

אזור התעשייה בצומת רעננה דרום גובל בעיר כפר סבא, צמוד לרכבת רעננה, כמו כן נמצאת במקום התחנה המרכזית של רעננה, המשמשת כציר מעבר מרכזי לאלפי עוברים ושבים בכל יום. האזור מאופיין במספר רב של חברות פארמה והיי טק.

האזור נתחם במשולש הגבולות - כביש 531 מדרום, כביש 4 מצפון מערב ודרך השרון מצפון מזרח



86%

אחוזי תפוסה

55 ₪

דמי שכירות (₪/מ"ר/חודש)

הרצליה

סביבת ההיי טק השניה בגודלה בישראל

01

אזור התעשייה הרצליה פיתוח מצוי בחלקה הדרום מערבי של העיר ומהווה מע"ר מרכזי בעיר.

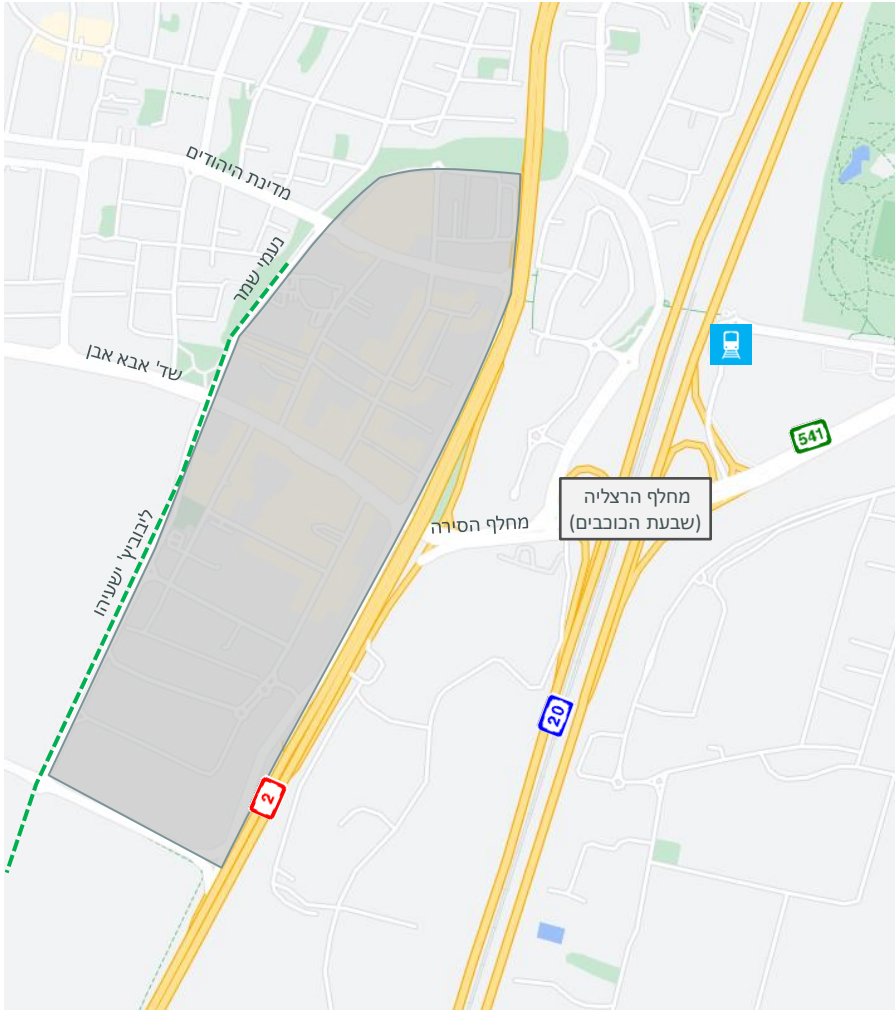
אזור התעשייה הרצליה פיתוח משתרע על שטח של כ-850 דונם, קיימת נגישות טובה לאזור, הכניסה הראשית הינה דרך מחלף הסירה ובנוסף קיימת תחנת רכבת כבדה בקרבת האזור, האזור בנוי לאורכו של כביש 2. במתחם עתיד לעבור הקו הירוק של הרכבת הקלה.

תמהיל המשתמשים באזור:

האזור מאופיין במתחמי משרדים ייעודים חדשים לחברות היי טק לצד מבנים ותיקים.

חברות מובילות באזור:

Apple, Verint, Pfizer, Microsoft, Matrix, WeWork, Playtika



קו ירוק – רכבת קלה

98%

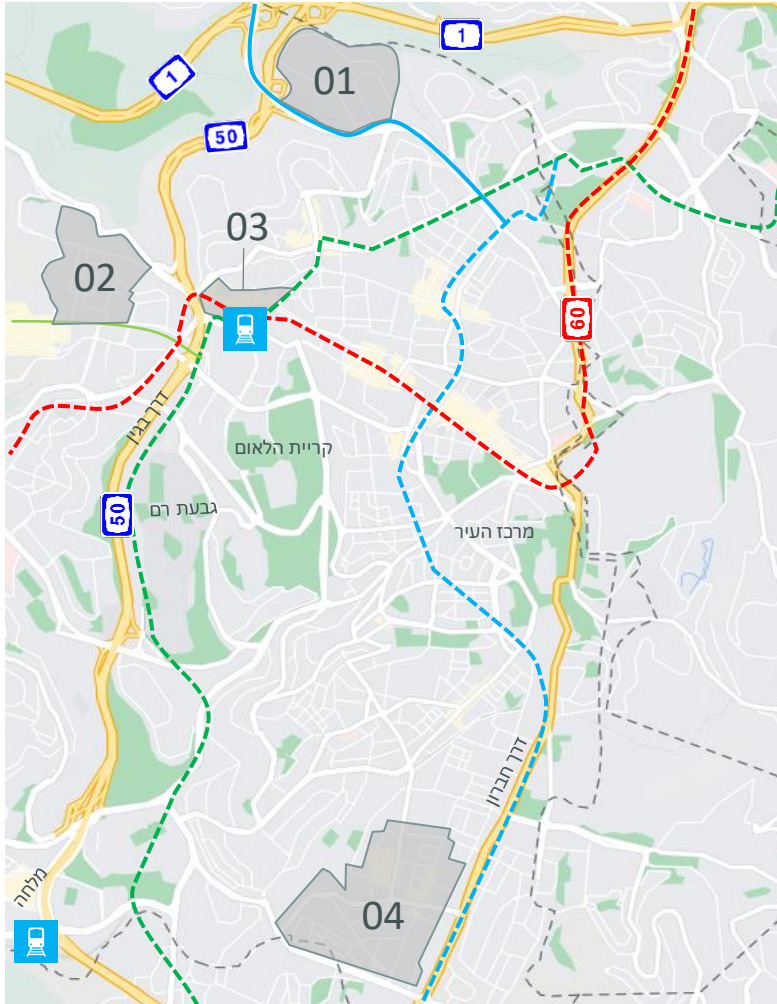
אחוזי תפוסה

89 ₪

דמי שכירות (₪/מ"ר/חודש)

ירושלים

אזור התעסוקה המרכזי בבירת ישראל הינו:



קו אדום - רכבת קלה קו ירוק - רכבת קלה קו כחול - רכבת קלה

90%

אחוזי תפוסה

68 ₪

דמי שכירות (₪/מ"ר/חודש)

01

הר חוצבים:

אזור התעשייה ממוקם בחלקה הצפון מזרחי של העיר ירושלים וכיום מהווה כמעט "המרכז בירושלים".

אזור התעשייה הר חוצבים משתרע על שטח של כ-530 דונם, אזור התעשייה נהנה מנגישות טובה כשלמעשה, 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.

תמהיל המשתמשים באזור:

האזור מאופיין בבניינים משרדים ותיקים המושכרים ברובם לחברות היי טק, מוסדות ממשלתיים, בעלי מקצועות חופשיים ומפעלי ייצור.

החברות המובילות בירושלים: Intel, Lightricks, Elbit, We Work, Rafael, Mobileye, Siemens, NDS, Metrix, Beck-tech

02

גבעת שאול:

הממוקמת בחלקה המערבי של ירושלים, אזור תעסוקה זה מאופיין כמתחם תעשייה מסורתית ומשרדי ממשלה שונים לצד תנופת בנייה חדשה שמתפתחת לאחורונה.

03

רובע הכניסה לעיר:

הנמצא בשלבי הקמה ראשוניים ממוקם בסמיכות לגשר המיתרים ותחנה הרכבת יצחק נבון צפוי להיות מתחנה מרכזי לאזור התעשייה של הר חוצבים, תמהיל השימושים במתחם יכלול שטחי תעסוקה, מסחר, מגורים ומלונאות בהיקפים משמעותיים.

04

תלפיות:

אזור התעשייה תלפיות ממוקם בחלקה הדרום מזרחי של ירושלים, שדרת פייר קניג חוצה את אזור התעשייה ומהווה ציר תנועה מרכזי.

שטחי התעשייה המסורתית שאפיינו בעבר את האזור הוסבו עם השנים בעיקר לשטחי מסחר ומשרדים.

בימים אלו, אנו עדים למגמת פיתוח אזור התעשייה תלפיות עם הקמת פרויקטים חדשים של בניינים רבי קומות לאורך ציר פייר קניג.

חולון

אזור התעסוקה חולון בתנופת פיתוח מתמדת

01

אזור תעשייה ג':

ממוקם בחלקה המזרחי של העיר ולמעשה מהווה כאזור תעסוקה המודרני היחידי בעיר.

אזור תעשייה ג' משתרע על שטח של כ-700 דונם, אזור התעשייה נהנה מנגישות טובה כשהכניסה הראשית לאזור הינה דרך מחלף חולון מזרח, האזור גובל מצידו של כביש מספר 4 ומדרום לשדרות ירושלים.

האזור בתנופה בנייה ופיתוח משמעותיים בימים אלה. במתחם עתיד לעבור הקו הירוק של הרכבת הקלה.

תמהיל המשתמשים באזור:

האזור מאופיין בבניינים משרדים חדשים המושכרים למוסדות ממשלתיים, נותני שירותים, חברות תקשורת, בעלי מקצועות חופשיים וחברות הייטק.

חברות מובילות באזור:

Perion, Discount, NTA, Hachshara Insurance, Sapiens, Bezeq, Halman Aldubi, Amidar

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



קו ירוק – רכבת קלה

70%

אחוזי תפוסה

50 ₪

דמי שכירות (₪/מ"ר/חודש)

טבלת דמי שכירות ושיעורי תפוסה 2022

טבלת דמי שכירות ושיעורי תפוסה H1 2022

תפוסה ממוצעת (%)	דמי שכירות (₪/מ"ר/חודש)	קטגוריה	
98%	130	משרדים	תל אביב
86%	175	מסחר	
97%	90	משרדים	רמת גן
90%	160	מסחר	
90%	55	משרדים	בני ברק
91%	200	מסחר	
98%	89	משרדים	הרצליה
91%	140	מסחר	
86%	55	משרדים	רעננה
90%	100	מסחר	
85%	55	משרדים	פתח תקווה
90%	100	מסחר	
90%	68	משרדים	ירושלים
90%	94	מסחר	
70%	50	משרדים	חולון
89%	110	מסחר	

*דמי השכירות המוצעים הינם ברמת גמר מעטפת

צור קשר

עודד זקסנברג

מחלקת השקעות ומחקר
oded.Zaksenberg@cbre.com

תומר איילי

מחלקת השקעות ומחקר
tomar.Eyaly@cbre.com

הדר מוצ'ניק

סמדר פומרנץ

עיצוב ושיווק
hadar.muchbik@cbre.com

מנהלת משרד
smadar.pomerantz@cbre.com

© Copyright 2022. 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.