



H1 2023

# סקירת שוק הנדל"ן

ישראל  
מחלקת מחקר CBRE

---

## 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

- |  |   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>06 שוק אחסנה ולוגיסטיקה</li> <li>סקירה אזורית - לוגיסטיקה</li> <li>אשדוד</li> <li>מודיעין / שוהם</li> <li>קיסריה</li> <li>חיפה</li> <li>07 שוק המסחר</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>05 שוק המשרדים</li> <li>סקירה אזורית - משרדים</li> <li>תל אביב</li> <li>רמת גן</li> <li>פתח תקווה</li> <li>הרצליה</li> <li>רעננה</li> <li>בני ברק</li> <li>חולון</li> <li>ירושלים</li> </ul> |
|--|---|

01

# סקירה ארצית

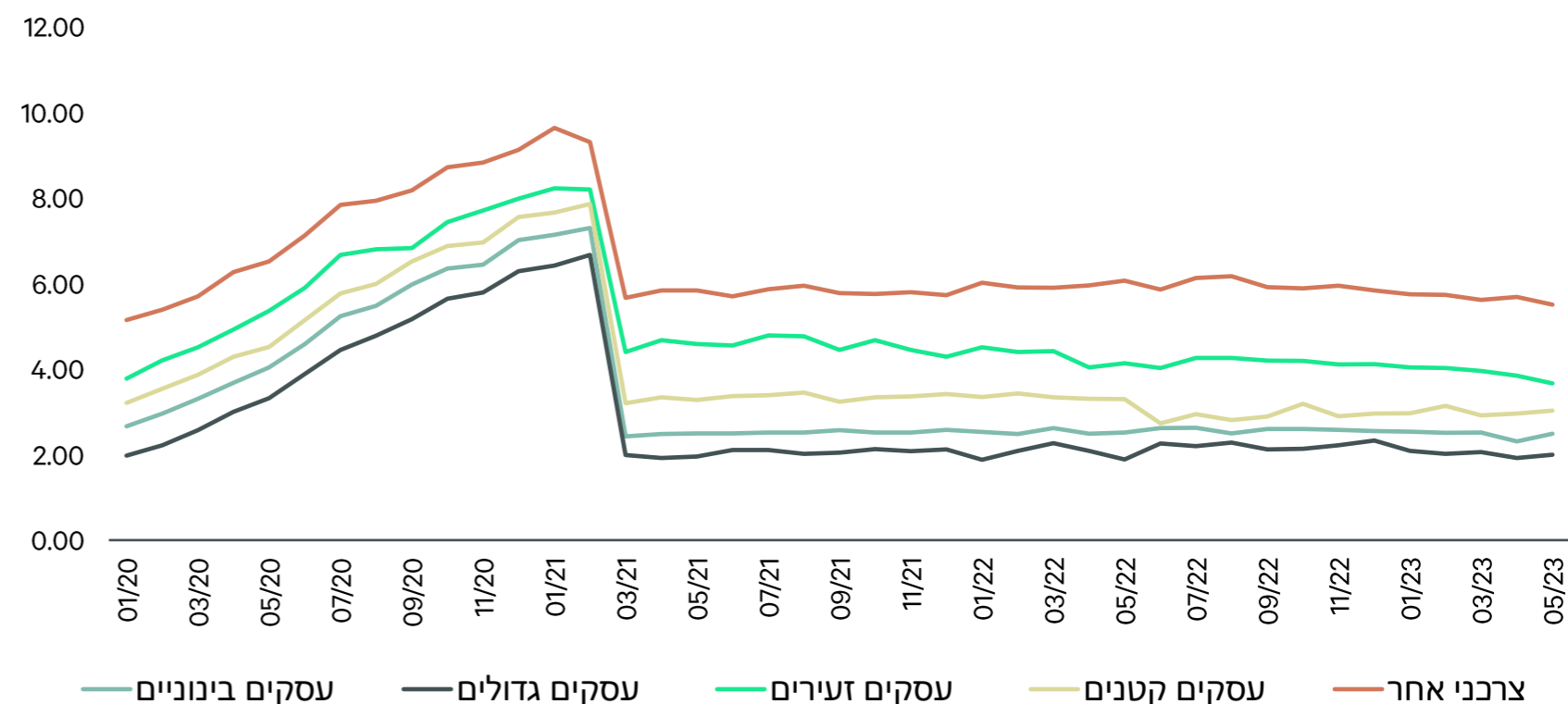
הסביבה הכלכלית והעסקית של ישראל

# הסביבה הכלכלית והעסקית של ישראל

## הסיפור המרכזי: המחאה נגד הרפורמה המשפטית

לאורך המחצית הראשונה של 2023 מתחוללת מחאה חברתית כנגד הרפורמה המשפטית, מחאה זו מייצרת מספר השפעות על סביבת המאקרו בישראל, כגון: דיווחים על ירידה בהיקף ההשקעות של משקיעים זרים, הוצאת כספים אל מחוץ לתחומי ישראל, פרסום אזהרות של חברות דירוג האשראי מההשלכות האפשריות על הכלכלה המקומית וכדומה. במהלך החציון הראשון של השנה, השקל נחלש מול הדולר והאירו, מרמה של 3.5 ו-3.75 בסוף 2022 לרמה של 3.7 ו-4.01 בהתאמה בחודש יולי 2023 והמסחר בהם מאופיין בתנודתיות רבה.

השינוי בריבית הממוצעת על האשראי הבנקאי - במגזר השקלי הלא צמוד H1 2023 - 2020



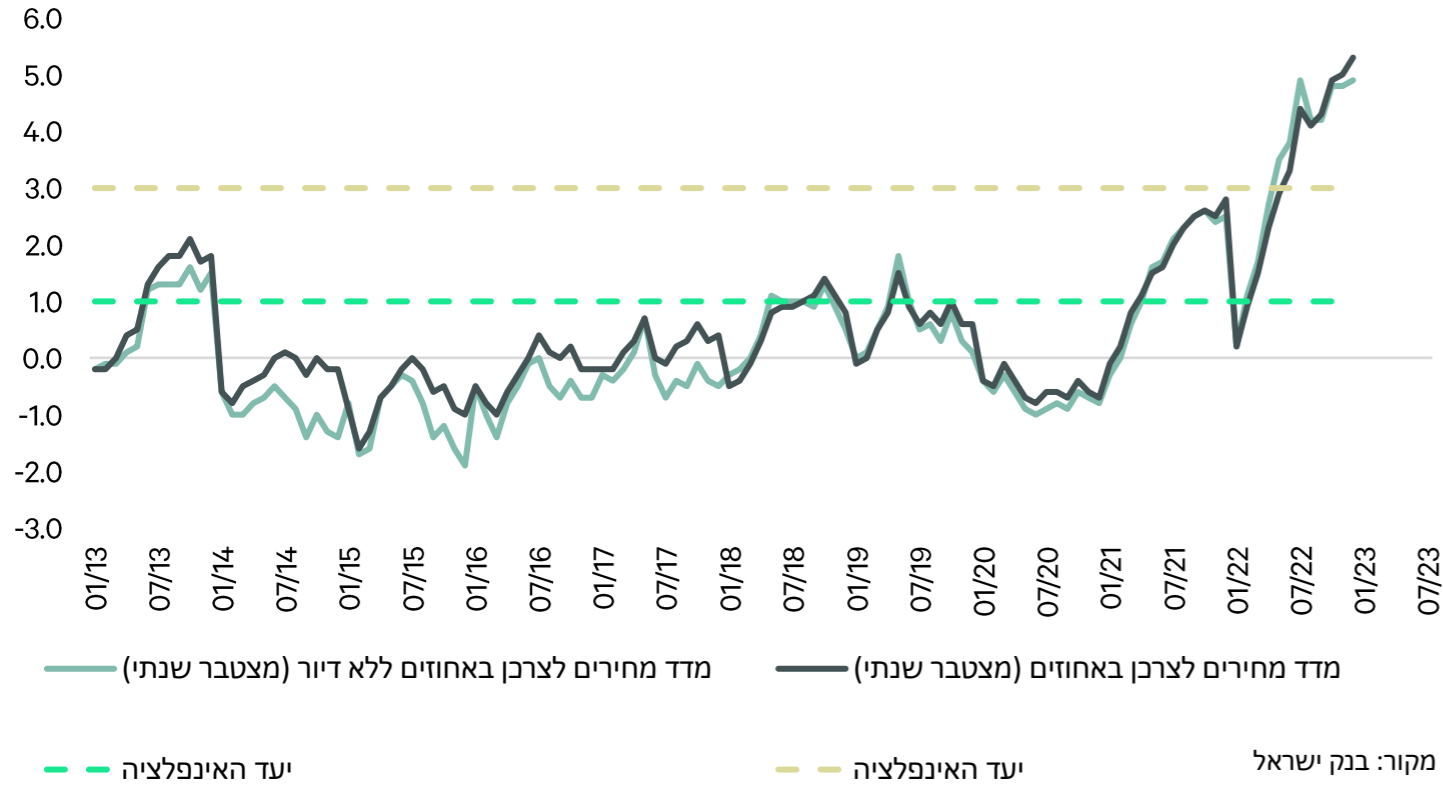
מקור: בנק ישראל



## הקיפאון בשוק הנדל"ן:

בחודשים האחרונים הורגשה גם האטה רבה בביצועי שוק הנדל"ן, אשר באה לידי ביטוי בהיעדר מציעים במכרזים לרכישת קרקעות שמפורסמים ע"י רשות מקרקעי ישראל לכלל ייעודי הקרקעות ובמחירי זכייה הנמוכים מהערכות שמאי הרשות. תופעה זאת התרחבה על רקע העלייה החדה בשיעורי הריבית שהובילה להתייקרות משמעותית בעלויות המימון. דוגמה נוספת למצב השוק ניתן לראות בשוק המגורים שנכנס לתקופת קיפאון עם ירידה בהיקף העסקאות למכירת דירות ובנטילת משכנתאות לאחר יותר מעשור בו נראו עליות מחירים. עליית מחירי הדיור נעצרה, ובאזורים מסוימים קיימות אינדיקציות על תחילת ירידת מחירי דירות, בעיקר בדירות חדשות.

## מדד המחירים לצרכן (כללי ומדד הליבה בניכוי מחירי הדירות), קצב שנתי



לצד זאת ניתן לראות ירידה בהתחלות הבניה למגורים, וכפועל יוצא ניתן לצפות לירידה עתידית בהיצע הדירות למכירה בישראל, אשר עשוי בהמשך לתדלק עלייה נוספת במחירי הדיור.

במהלך המחצית הראשונה של השנה נמשכה מגמת עליית האינפלציה השנתית, אשר בעקבותיה ממשיך בנק ישראל להדק את המדיניות המוניטארית ולהעלות את הריבית, בדומה לבנקים מרכזיים נוספים בעולם. האינפלציה נותרה במגמת עלייה כאשר במהלך החציון הראשון של שנת 2023 עלה מדד המחירים לצרכן בכ- 2%, במהלך החציון הראשון של 2023 בוצעו 4 העלאות ריבית, מרמה של 3.75% לרמה של 4.75%. בתחילת יולי 2023 קיבל בנק ישראל, לראשונה אחרי 10 העלאות רצופות, החלטה להשאיר את הריבית ברמתה הנוכחית ולא לבצע העלאה נוספת.

## שער יציג דולר ארה"ב יורו – שקל



02

סקירה ארצית

שוק ההון

## שוק ההון

## השוואת תשואות שנתיות מדדים מובילים בישראל

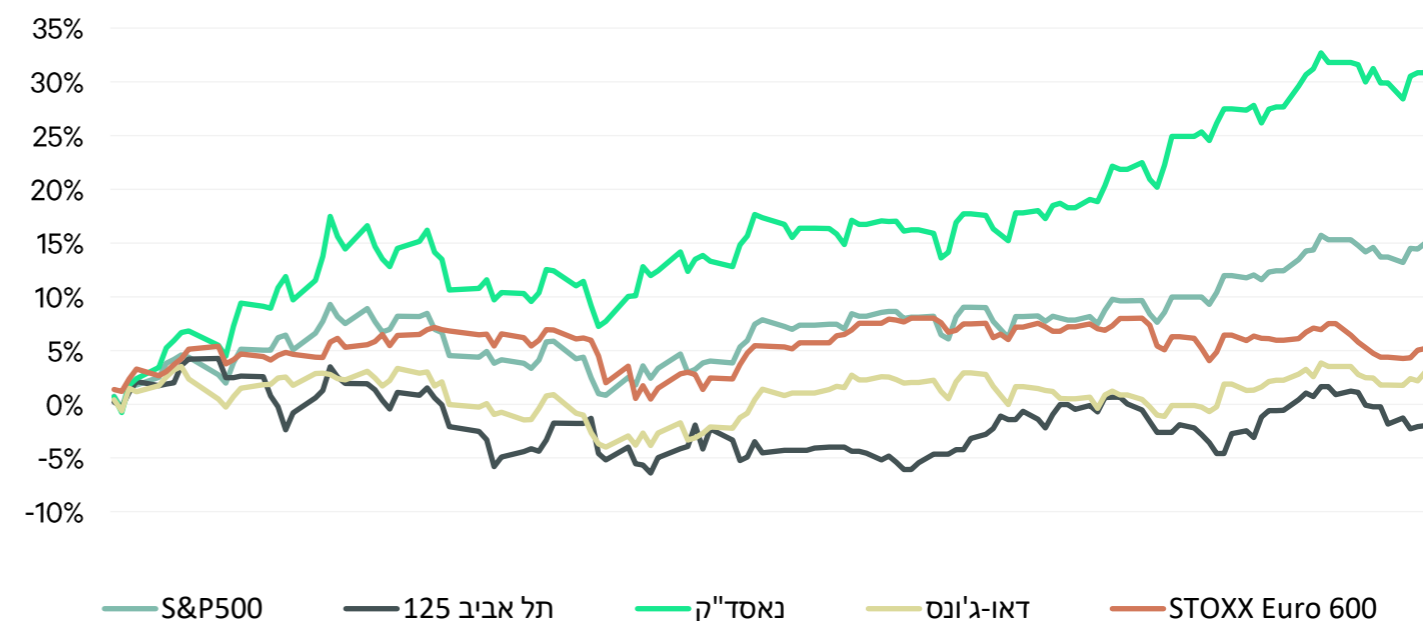
H1 2023	2022	2021	2020	2017-2021	
-2.7%	-9%	26%	-11%	28%	ת"א 35
-0.6%	-18%	29%	18%	150%	ת"א 90
-2.1%	-12%	26%	-3%	54%	ת"א 125
0.3%	-33%	24%	16%	13%	ת"א 60 SME
1.2%	-33%	6%	29%	53%	ת"א צמיחה
9.8%	-30%	4%	39%	107%	ת"א טק עלית
9.8%	-27%	7%	38%	169%	ת"א טכנולוגיה
0.7%	-4%	58%	-22%	104%	ת,א בנקים-5
-4.6%	26%	46%	-5%	165%	ת"א נדלן

מקור: הבורסה לניירות ערך



החציון הראשון של 2023 הציג עליות בבורסות ארה"ב ואירופה, ברקע תחילתה של מגמת ירידה באינפלציה ובלימת העלאות הריביות של הבנק הפדרלי. השווקים מראים צמיחה חזקה, ובסיוע ענף הטכנולוגיה עם רוח גבית חזקה של תחום הבינה המלאכותית (AI) ניכר כי החשש ממיתון נמצא מאחורינו. מדד Nasdaq עלה בכ-32%, מדד S&P 500 עלה בכ-16% ומדד STOXX Euro 600 עלה בכ-9%. בישראל, על רקע הרפורמה המשפטית והמאבקים החברתיים והפוליטיים הנלווים, השוק לא התאושש ומציג ביצועי חסר עם ירידות שבין 2%-3% במדדים המרכזיים ת"א 35 ו- ת"א 125.

## ביצועי מדדים מרכזיים מתחילת השנה ועד סוף המחצית הראשונה של 2023 (נתונים יומיים)



מקור: בנק ישראל

# נתונים פיננסיים של חברות




מליסרון		סלע נדל"ן		קבוצת עזריאלי		אמות		גב ים		נתון /חברה
רבעון 1 2023	שנתי 2022	רבעון 1 2023	שנתי 2022	רבעון 1 2023	שנתי 2022	רבעון 1 2023	שנתי 2022	רבעון 1 2023	שנתי 2022	
19,947,000,000	19,595,000,000	5,160,000,000	5,130,000,000	25,100,000,000	26,000,000,000	16,649,000,000	16,623,000,000	10,100,000,000	9,837,000,000	שווי נכסים מניבים (₪)
17	17			15	15	3	3	14	16	נכסים בייזום
43.6%	42.8%	60%	56%	35%	33%	43%	42%	54.9%	53.3%	שיעור המינוף
9.60 שנים	3.65 שנים	4.94 שנים	4.85 שנים	5.70 שנים	6 שנים	5.40 שנים	5.50 שנים	4.50 שנים	4.40 שנים	מח"מ הסכמי שכירות ללא נכסים בייזום
812,000	800,000	524,000	524,000	1,377,000	1,377,000	1,150,000	1,150,000	1,100,000	1,090,000	שטחים מניבים (מ"ר)
98.4%	98.7%	95%	96%	98%	98%	94.2%	94.4%	98%	98%	שיעור תפוסה
2.24%	2.05%	1.70%	1.69%	2%	1.90%	1.60%	1.61%	1.10%	1.30%	ריבית אפקטיבית ממוצעת משוקללת, צמודה למדד
6.95%	6.95%	6.78%	6.71%	6.81%	6.83%	6.23%	6.20%	6.40%	6.30%	שיעור היוון ממוצע לשווי הנכסים המניבים
	1,224,000,000		288,300,000		1,953,000,000		931,000,000		555,000,000	NOI – שנתי (₪)
325,000,000	292,000,000	79,600,000	66,000,000	525,000,000	456,000,000	247,000,000	219,000,000	155,000,000	133,000,000	NOI – רבעון 1 (₪)
	1,360,000,000		230,000,000				785,000,000		360,000,000	תחזית ל-2023 FFO (₪)

03

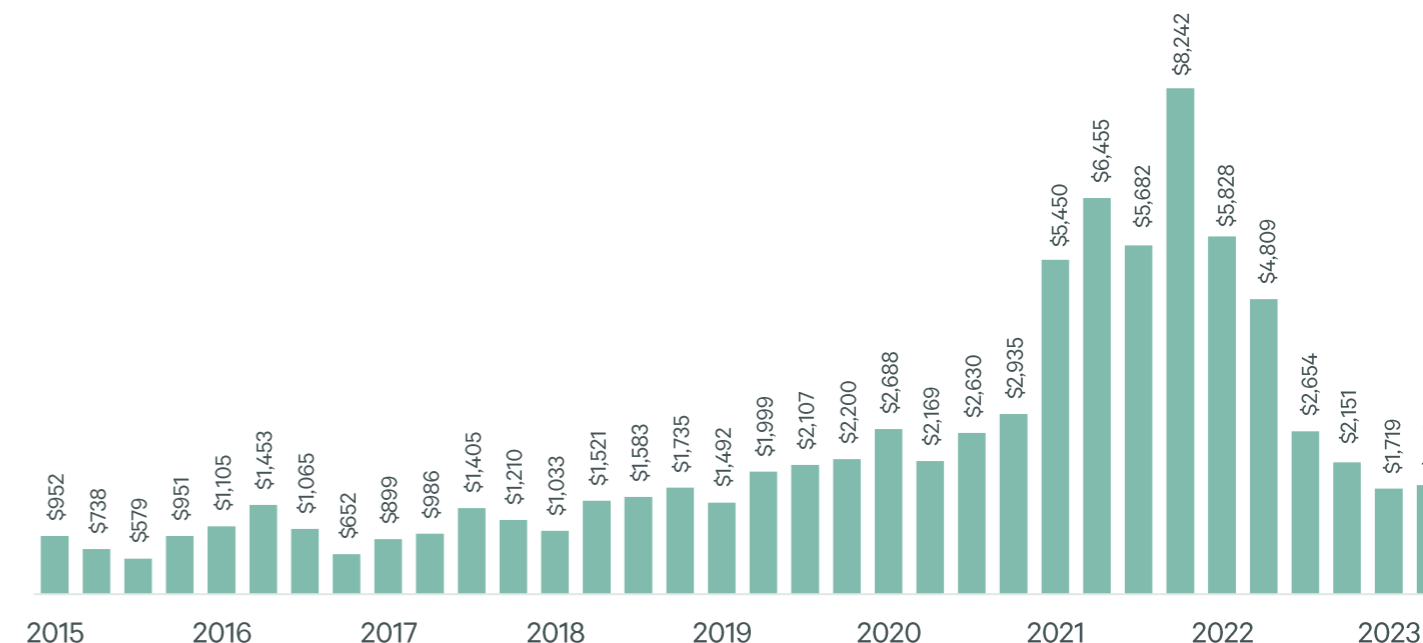
# סקירה ארצית

מגזר ההיטק

## מגזר ההיי טק

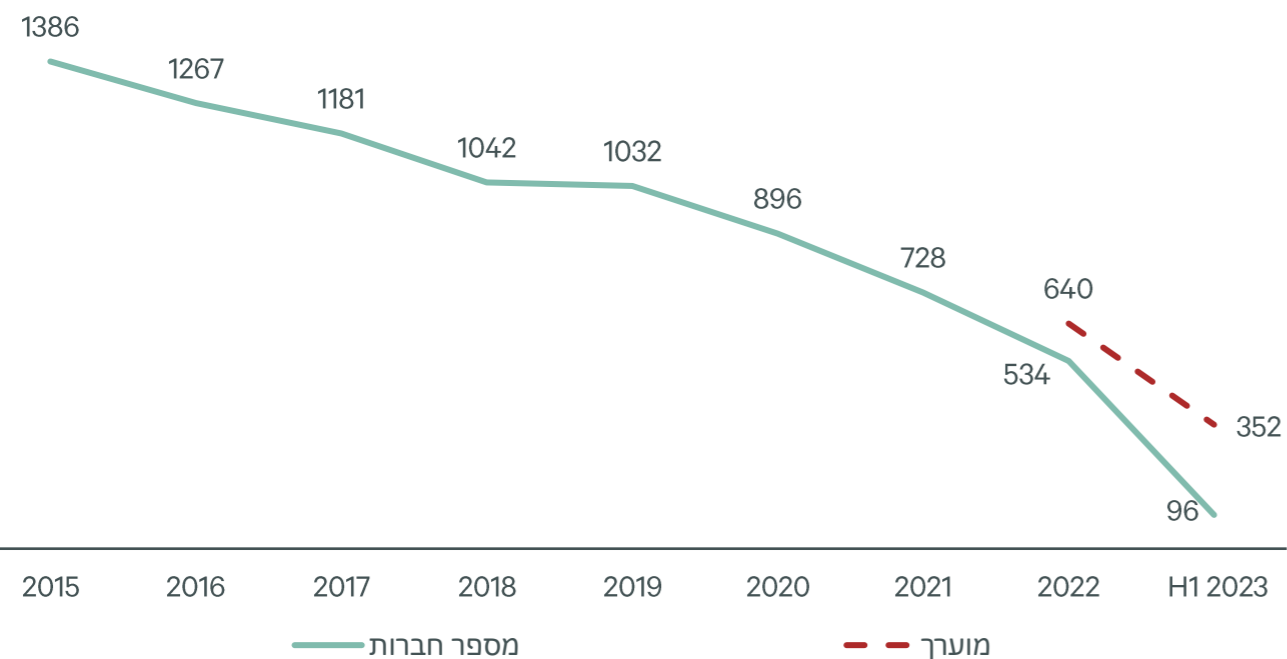
מגזר ההייטק אופיין במחצית הראשונה של 2023 בהמשך ירידה בפעילות בהשוואה לשנת 2022. על רקע המשבר העולמי בענף והמאבק הציבורי ברפורמה המשפטית בישראל, סך גיוס ההשקעות לחברות הייטק ישראליות בחציון הראשון ירד בשיעור של כ-70% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, ומספר העסקאות ירד בשיעור של כ-50%.

### היקף גיוסי ההון (במיליארדי \$) של חברות סטארט אפ ישראליות בין השנים 2015 - H1 2023



מקור: IVC-LeumiTech Israeli Tech Review Q1/2023

### היקף חברות הזנק אשר נפתחו בין השנים 2015 - H1 2023



מקור: IVC-LeumiTech Israeli Tech Review Q2/2023

לעומת המחצית השנייה של 2022 - בה יוחסו הירידות למשבר העולמי בהייטק שהביא לירידות גם בארה"ב, בחציון הראשון של 2023 נרשמו בארה"ב עליות של כ-30% בגיוסים לחברות ההייטק. נתון זה מלמד על קיומו של רכיב השפעה לא מבוטל למשבר החברתי סביב הרפורמה המשפטית. היקף הסטרטאפים אשר נפתחו מידי שנה, נמצא בירידה מתמדת כאשר ההערכות הינן כי בחציון הראשון של שנת 2023 נפתחו כ-352 חברות. בתחום המועסקים בענף ההייטק חלה התייצבות וירידה במס' המפוטרים לאחר גל של פיטורים נרחבים בענף במחצית השנייה של 2022.

04

סקירה ארצית

נדל"ן מניב

## נדל"ן מניב

לאחר שנת 2022 בה ירדו מניות הנדל"ן המניב בישראל בעקבות העלאת הריבית, חברות הנדל"ן המניב בחציון הראשון של 2023 מציגות יציבות יחסית. ואולם, בעקבות העלאת הריבית, האינפלציה וההאטה בענף ההייטק, ניתן להניח כי חברות הנדל"ן המניב – אשר כבר היום מדווחות על האטה בביקושים ועל קשיים במשא ומתן - יושפעו במהלך החציון הקרוב ויציגו ירידה באכלוס ובדמי השכירות, בעיקר בענף המשרדים. השוק מוצף כיום בשטחי משרדים להשכרה, מרביתם מוצעים ע"י השוכרים - לשכירות משנה, כך שאינם משפיעים על נתוני האכלוס המוצגים.

במקביל נצפו עליות בדמי השכירות למשרדים באזורי ביקוש במהלך החציון הראשון של 2023, המיוחסות בעיקרן לעלייה בסטנדרט הבניה בפרויקטים חדשים המוקמים בימים אלו.

### תשואות אג"ח קוצרני מדדים מרכזיים (נתונים יומיים)



מקור: הבורסה לניירות ערך



# מבט על המצב הנוכחי בשוק הנדל"ן המסחרי בישראל

שוק המשרדים

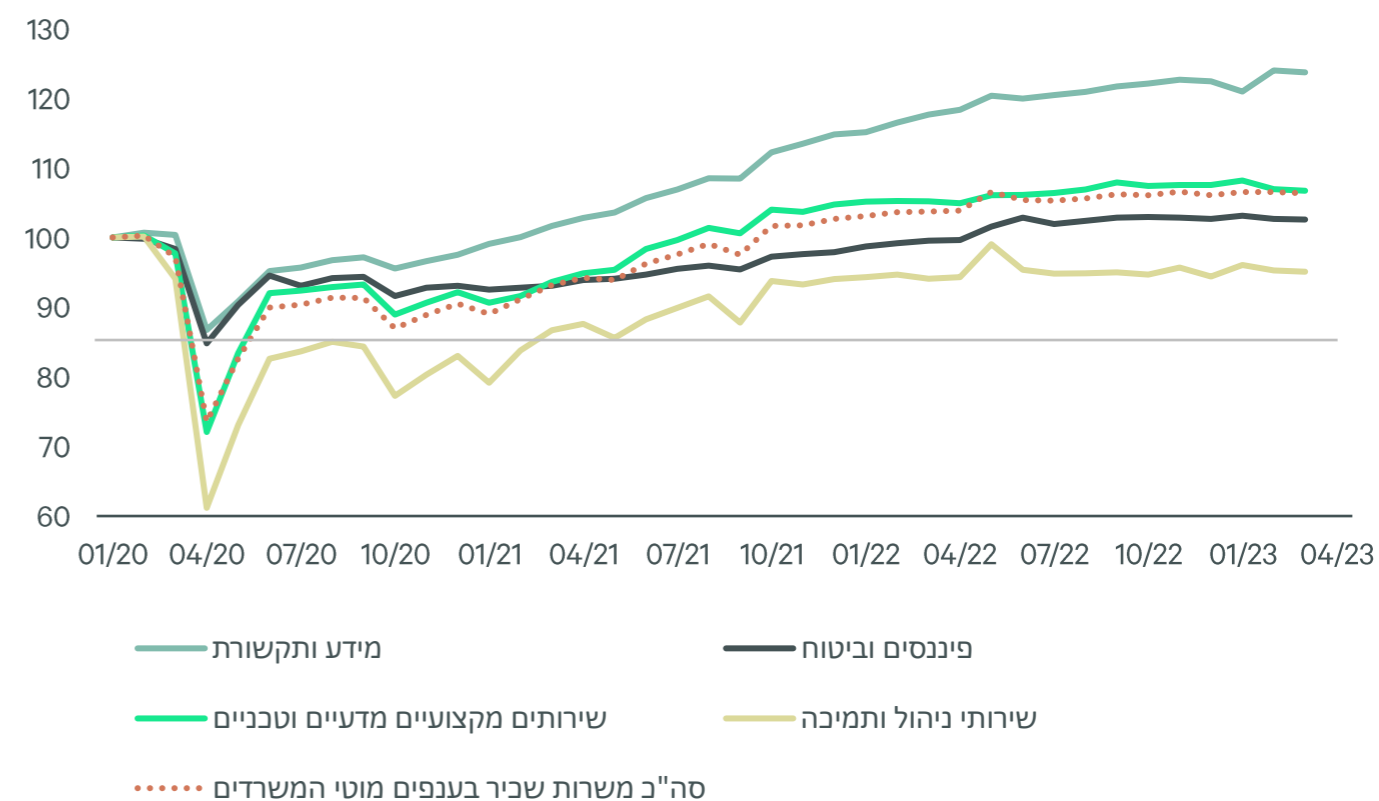
## שוק המשרדים

היקף המשרות במשק נכון לאפריל 2023 עמד על 3,963,300 (בכלל ענפי המשק), מדובר בקיטון שנתי של כ-1.67% ביחס להיקף המשרות בתחילת שנה, וגידול של כ-3.79% ביחס להיקף המשרות שהיו במשק ערב פרוץ מגפת הקורונה. ניתוח של היקף משרות השכיר בענפים מוטי משרדים מציג גידול שנתי מתון יותר של כ-2.15%, אך ביחס לערב פרוץ מגפת הקורונה מדובר בגידול של כ-3.46%.



המחצית הראשונה של 2023 עומדת בסימן הפגיעה בענף ההייטק - מיעוט השקעות בחברות מקומיות והוצאת כספים מהמדינה על רקע הרפורמה המשפטית והמשבר החברתי הנובע ממנה. שוק המשרדים בעיר תל אביב, המוטה חברות עתירות ידע, אינו מראה עדיין סימני פגיעה רחבים אולם עשוי להיפגע מהותית בתקופה הקרובה. סימן ראשון לכך ניתן לראות עם עזיבת חברת פייסבוק את מגדל עזריאלי שרונה ופינוי קומות משרדים בשטח של כ-30 אלף מ"ר.

מספר משרות השכיר בענפים מוטי המשרדים מאז פרוץ משבר הקורונה, מדד ינואר 2020=100



מקור: הלמ"ס

# סקירה אזורית - משרדים

רעננה

תל אביב

בני ברק

רמת גן

חולון

פתח תקווה

ירושלים

הרצליה

# 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. מתחמי המשרדים מרוכזים במתחם שרונה, לב תל אביב רוטשילד, מרכז העיר וברחובות יגאל אלון ורחוב מנחם בגין. בהמשך למגמה מהשנים האחרונות, העיר המשיכה להתפתח דרומה גם בתחום המשרדים לאחר שנים בהן תנופת המגורים הובילה לשינוי באזור ועלייה בביקוש, לצד מחסור בקרקע ליזמות בשאר חלקי העיר ולאור תכנית המתאר ת"א 5000 המאפשרת בנייה לאורך מערכת הסעת ההמונים. פיתוח זה מתבצע על רקע ההתקדמות בהקמת הרכבת הקלה ותוך הפחתה משמעותית במקומות החניה.

## מתחמים:

### רחוב מנחם בגין –

# 01

אזור התעסוקה המשתרע לאורכה של דרך מנחם בגין. מהווה את קו הרקיע של תל אביב והינו כיום מרכז העסקים הראשי המרכזי בעיר. לאזור התעסוקה נגישות מרבית דרך המחלפים בציר נתיבי איילון, תחנות הרכבת הכבדה, ובעתיד יוספו 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 וגופים פיננסיים. חברות מובילות באזור: Samsung, Deloitte, PWC, Nike, FBC & Co.

### מתחם שרונה –

# 02

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

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.

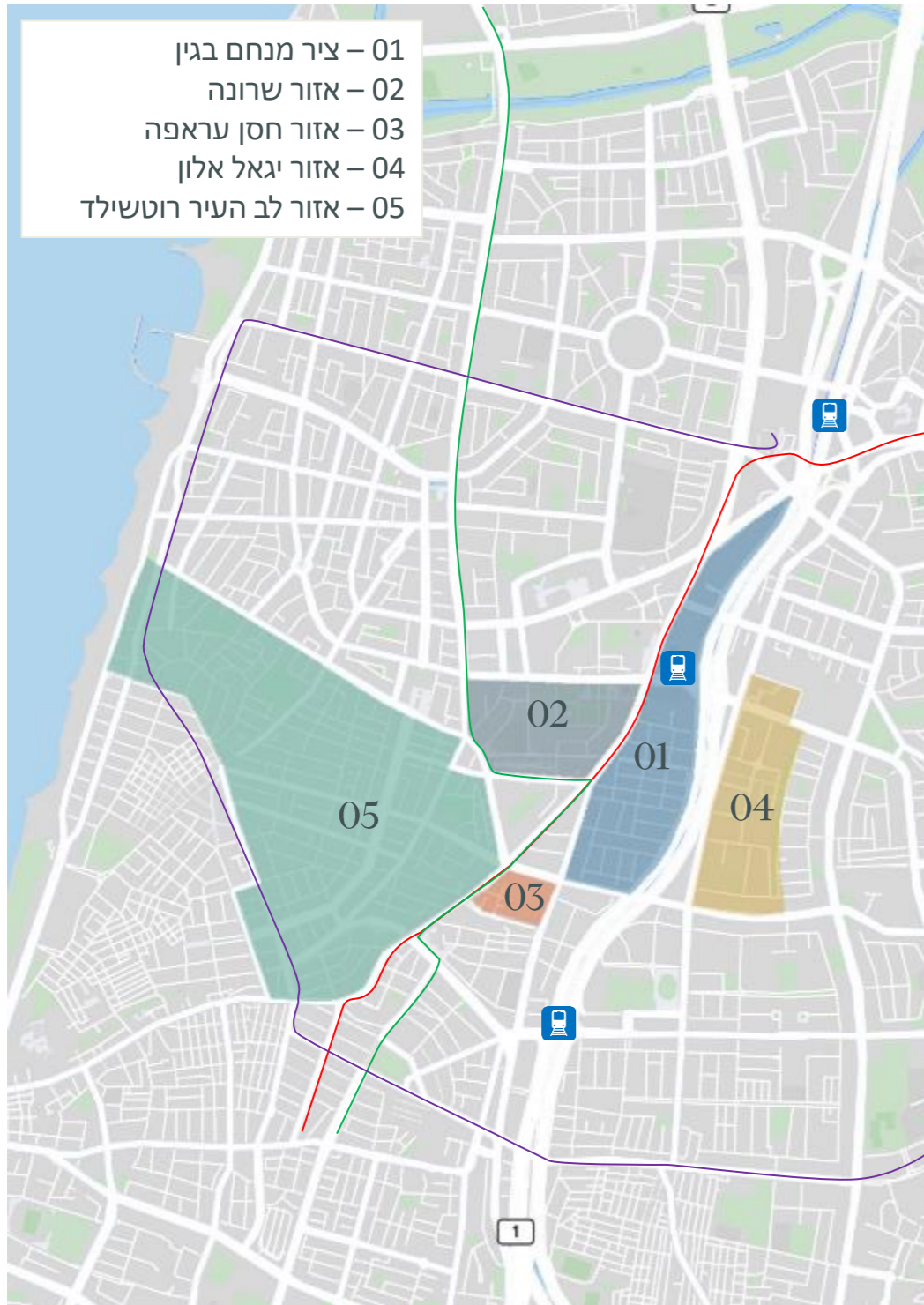
חברות מובילות באזור: Amazon, Facebook, KPMG, Cato Networks

### מתחם חסן עראפה –

# 03

ממוקם בלב העיר תל אביב בין הרחובות יצחק שדה מצפון, דרך בגין ממערב, רחוב המסגר ממזרח ורחוב דוד חכמי מזרם. כיום בחלק מן המתחם נבנו מגדלי משרדים חדשים וחלקו מצוי בתנופת בניה. 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, משרדי עורכי דין מובילים, בעלי מקצועות חופשיים, גופים פיננסיים. חברות מובילות באזור: NVIDIA, Monday, Yotpo, HFN



\* המחירים הינם מחירי מעטפת

# תל אביב

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 ונמצא בסמיכות למחלפי נתיבי איילון ובעתידים צפויים לעבור בקרבתו קווי המטרו M1, M2 והקו הסגול של הרכבת הקלה.

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: Google, PayPal, Motorola, Check Point, Palo Alto

05

## מתחם לב העיר רוטשילד –

ממרכז העיר תל אביב לכיוון דרום מערב ועד לנווה צדק והים. במתחם קיימים מבנים מרובי סגנונות אדריכליים שונים המשקפים זרמים ותקופות שונות 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 הינם ברובם חברות סטארט אפ, גופים פיננסיים ושוק ההון.

חברות מובילות באזור: Facebook, Soluto, Visa, Artlist



98%

שיעור תפוסה ממוצע

110 ₪

דמ"ש ממוצעים (מ"ר/משרדים)

98%

שיעור תפוסה ממוצע

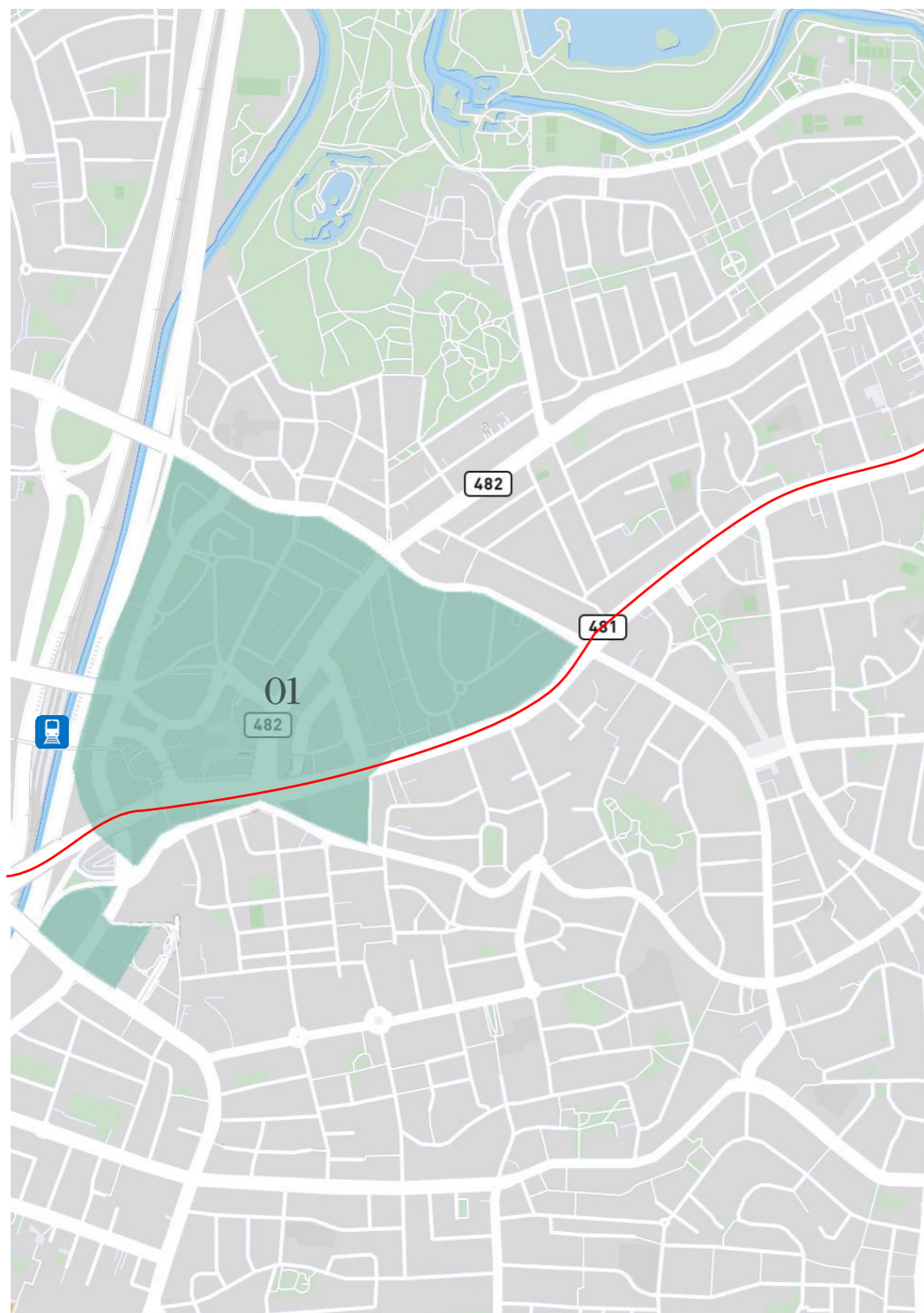
125 ₪

דמ"ש ממוצעים (מ"ר/משרדים)

\*המחירים הינם מחירי מעטפת

## רמת גן

מתחם הבורסה בר"ג המהווה את מתחם העסקים הראשי של העיר בשל מיקומו האסטרטגי במשולש הגבולות רמת גן, גבעתיים ותל אביב והוא מהווה שלוחה של העיר תל אביב. המתחם נמצא במגמת פיתוח לאחר אישור תכנית המתאר רג/1800 המגדילה זכויות בניה ומעודדת התחדשות עירונית ובנייה לגובה. במקביל נצפית מגמה של עלייה בסטנדרט הבניה במגדלים חדשים במתחם. במחצית הראשונה של 2023 נחתם הסכם להקמת כ-250 אלף מ"ר בגובה 90-100 קומות במגה פרויקט המשותף לחברות איילון, B.S.R.-ו, Valor Byron



98%

שיעור תפוסה ממוצע

100

דמ"ש ממוצעים (מ"ר/משרדים)

### מתחם הבורסה -

01

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. בנוסף עתידים לעבור במתחם הקווים M1, M2 של רכבת המטרו והקו האדום של הרכבת הקלה. קיים היצע רחב של משרדים בבניינים ברמת Class B, ומנגד אחוזי אכלוס גבוהים של משרדים בבניינים ברמת Class A.

תמהיל המשתמשים באזור: האזור מאופיין בגורדי שחקים המושכרים ברובם לגופים פיננסיים, משרדי עורכי דין מובילים וחברות היי טק. חברות מובילות באזור: HSBC, Mobileye, F5, Taboola

\*המחירים הינם מחירי מעטפת

# פתח תקווה

ההפעלה הקרובה של הקו האדום של הרכבת הקלה, צפויה לתת זריקת חיזוק לפיתוח אזורי התעסוקה של פתח תקווה. פרויקטים חדשים יוצאים לדרך ועשרות אלפי מ"ר צפויים להתווסף לאזור.

## בעיר שלושה אזורי תעסוקה מרכזיים:

### קריית אריה –

# 01

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 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: Intel, Marvell, CyberArk, Payoneer, IBM, Intuit

### אזה"ת הסיבים –

# 02

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

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

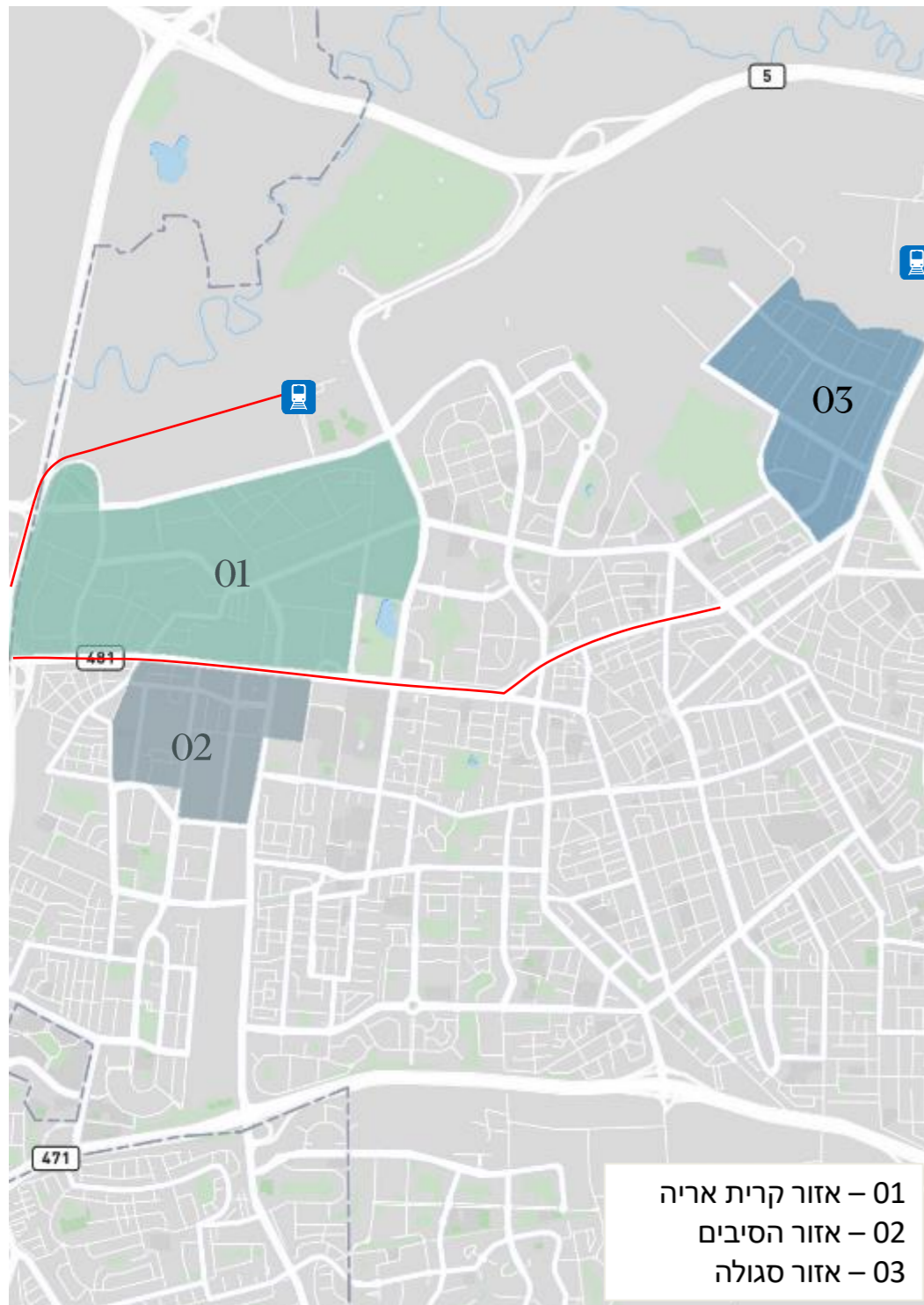
חברות מובילות באזור: NVIDIA, Monday, Yotpo, HFN

### סגולה –

# 03

אזור התעשייה הידוע גם בשם פארק עסקים ירקון, ממוקם בחלקה הצפוני מזרחי של העיר. באזור קיימים מפעלי תעשייה כבדה, מתחמי מסחריים גדולים (פאוור סנטרס), אולמות וגני אירועים. 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, Tadiran



## 90%

שיעור תפוסה ממוצע

## 55 ₪

דמ"ש ממוצעים (מ"ר/משרדים)

## 60%

שיעור תפוסה ממוצע

## 45 ₪

דמ"ש ממוצעים (מ"ר/משרדים)

## 90%

שיעור תפוסה ממוצע

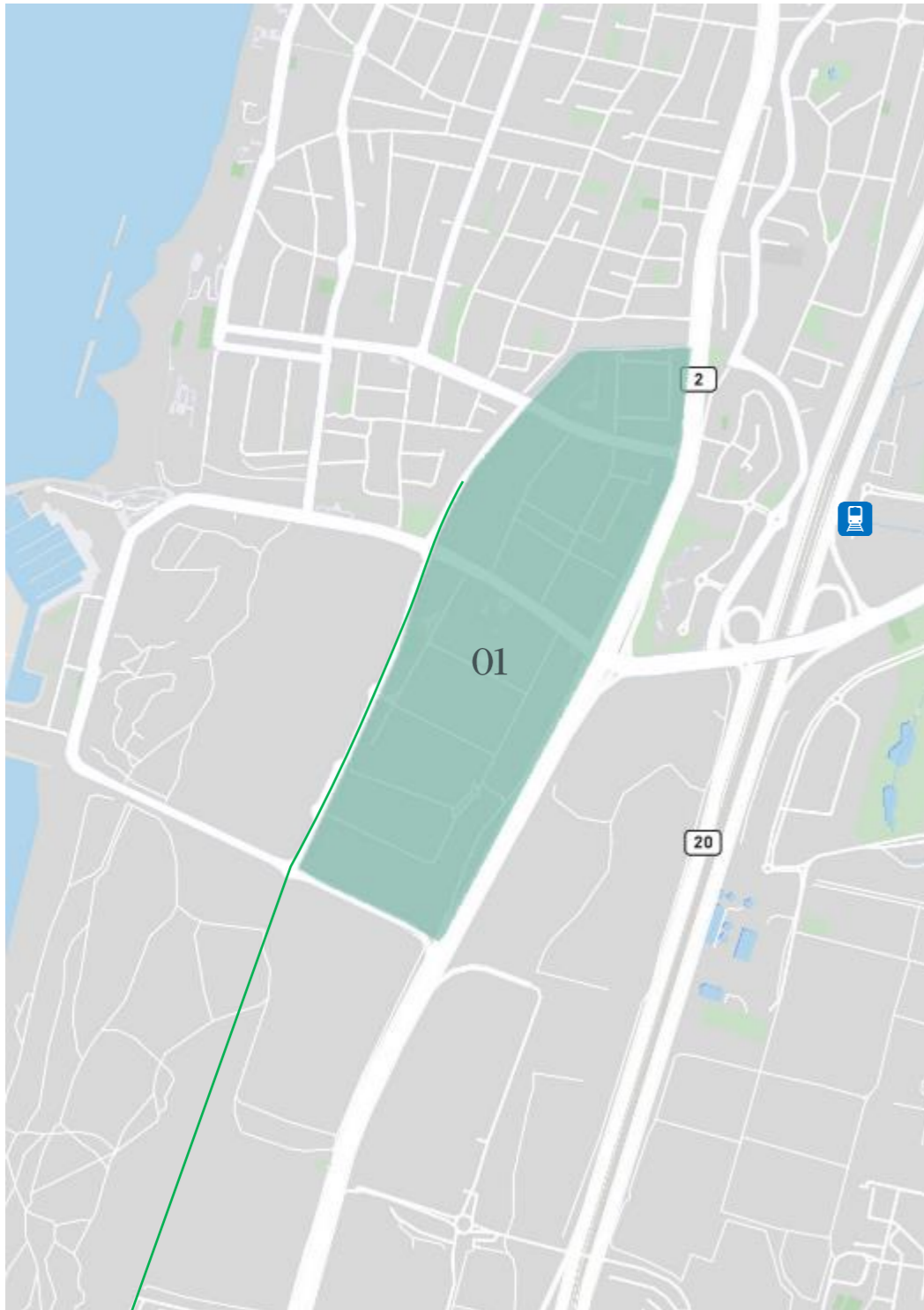
## 40 ₪

דמ"ש ממוצעים (מ"ר/משרדים)

\* המחירים הינם מחירי מעטפת

# הרצליה

תכנית המתאר הר/2440 להתחדשות א.ת. הרצליה פיתוח נדונה להתנגדויות במרץ 2023, מרביתן נדחו – והתכנית המעצימה זכויות בניה בכ- 2 מיליון מ"ר לתעסוקה מתקדמת לקראת אישורה. לצד כ- 300 אלף מ"ר למסחר ובילוי וכ- 200 אלף מ"ר לתיירות, מדובר בשינוי מהותי לאופי אזור התעסוקה ומעבר חד לבינוי מגדלי בצפיפות גבוהה.



96%

שיעור תפוסה  
ממוצע

90 ₪

דמ"ש ממוצעים  
(מ"ר/משרדים)

## אזור התעסוקה הרצליה פיתוח –

01

מצוי בחלקה הדרום מערבי של העיר ומהווה מע"ר מרכזי בעיר. 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. באזור התעשייה 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:

SolarEdge, Apple, GM, Pfizer, Microsoft, Matrix, J.P. Morgan, AppsFlyer

\*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.

## אזורי התעסוקה המרכזיים בעיר מתחלקים לשניים:

### 01 קריית אתגרים –

אזור התעשייה קריית אתגרים ממוקם בחלקה הצפוני מזרחי של העיר, משתרע על שטח של כ-900 דונם והינו מרכז העסקים הראשי המרכזי בעיר. כיום הנגישות לאזור היא ברובה דרך מחלף כפר סבא-רעננה צפון, כשבעתיד תסתיים סלילת וחיבור 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.

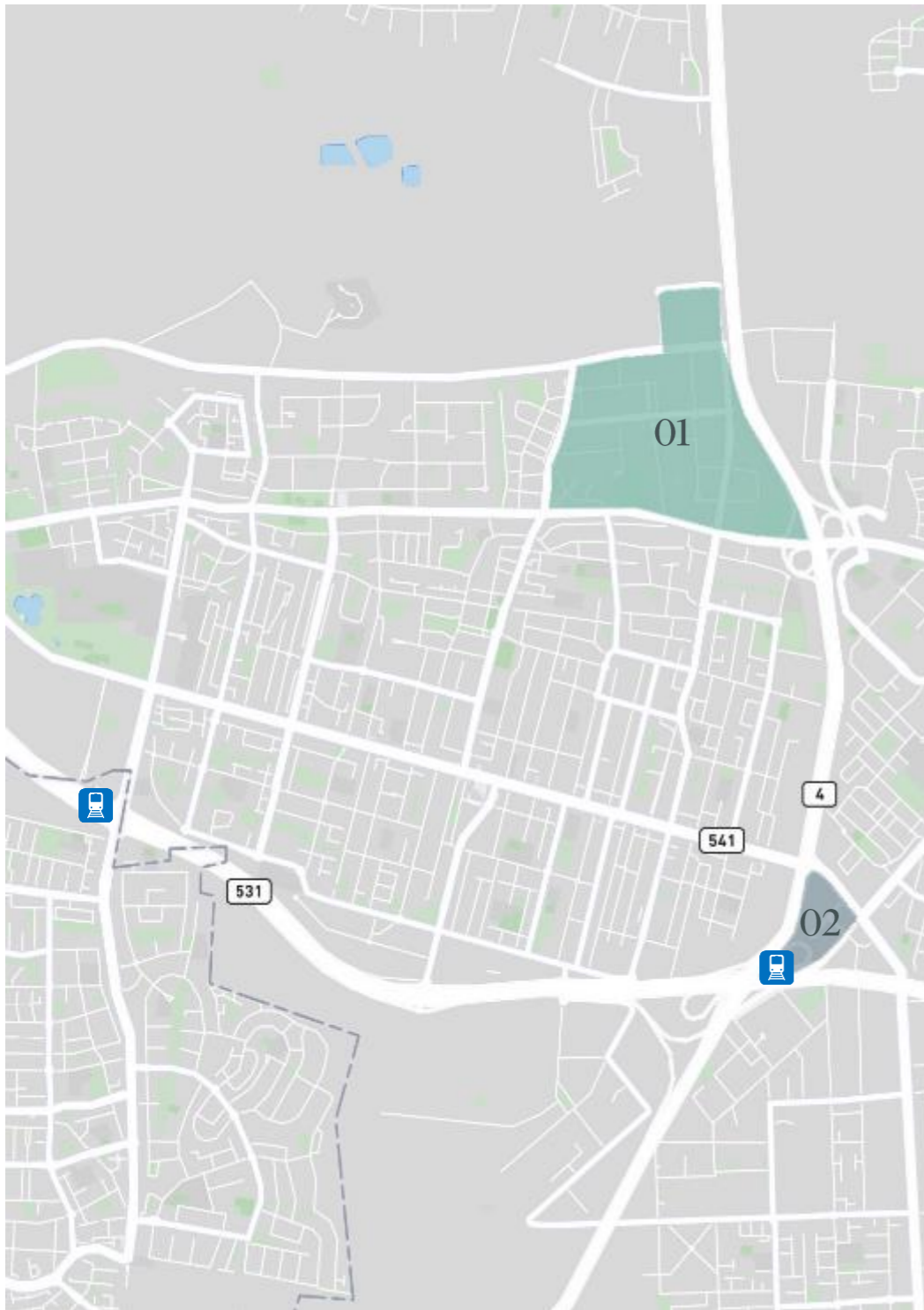
תמהיל המשתמשים באזור: האזור שבעבר אופיין בתעשייה מסורתית שינה את צביונו לאורך השנים ונהפך לאזור מתקדם עם מתחמי משרדים בהיקפי גדולים המושכרים לחברות היי טק מובילות. היקף גדול של שטחי תעשייה מסורתית עודנו קיים ולאורך הזמן ממשיך בתהליך של פיתוח, התחדשות והסבה לפרויקטים חדשים. חברות מובילות באזור: Amdocs,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

### 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: Red Hat, Ness Technologies, Zoom Info



90%

שיעור תפוסה ממוצע

60 ₪

דמ"ש ממוצעים (מ"ר/משרדים)

92%

שיעור תפוסה ממוצע

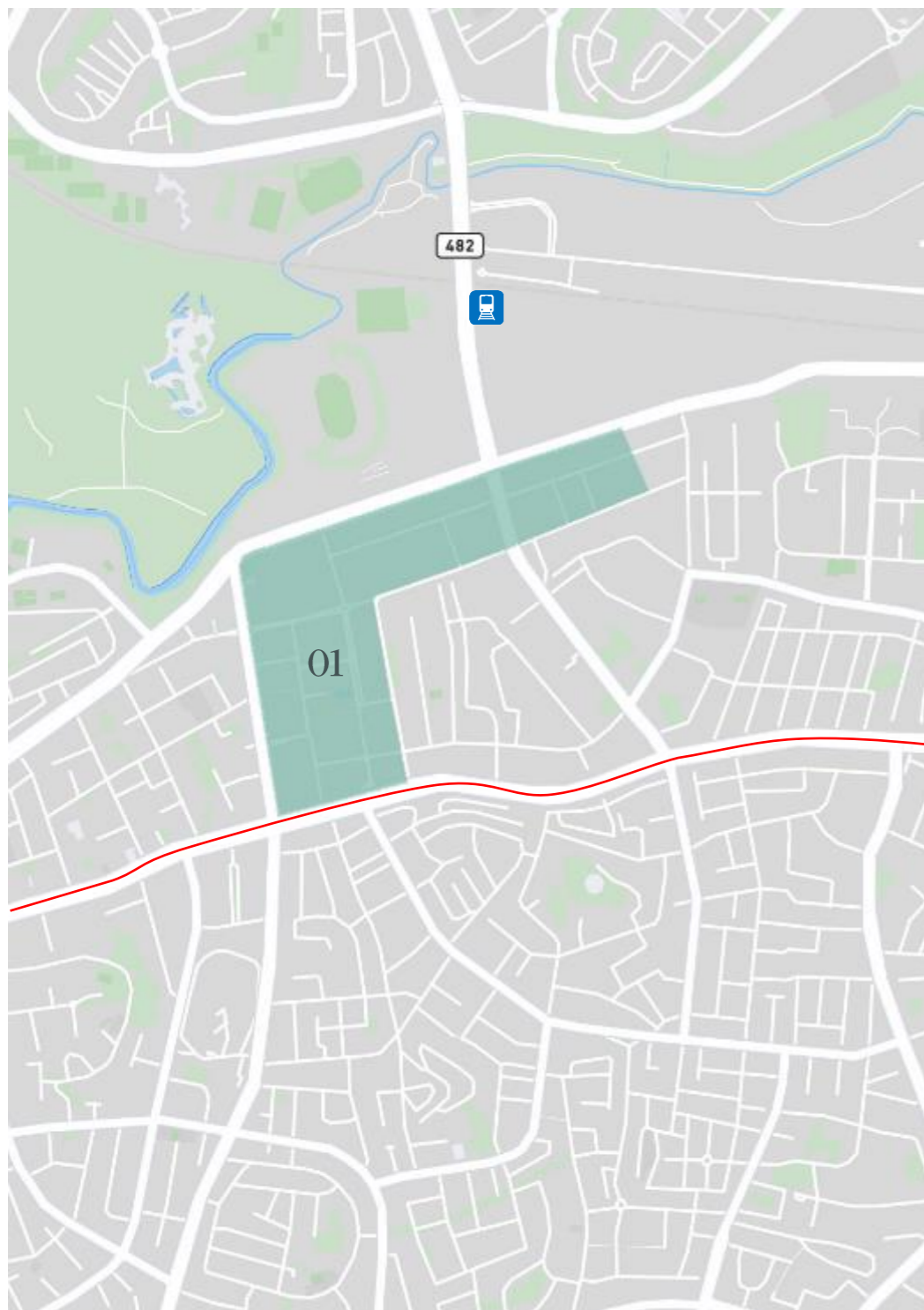
60 ₪

דמ"ש ממוצעים (מ"ר/משרדים)

\*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. 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 במהלך השנה, במקביל לתחילת פעילות הקו האדום של הרכבת הקלה על ציר ז'בוטינסקי הסמוך.



85%

שיעור תפוסה  
ממוצע

55 ₪

דמ"ש ממוצעים  
(מ"ר/משרדים)

### מתחם BBC אזור התעסוקה הראשי של העיר בני ברק -

מתחם BBC הינו מרכז העסקים הראשי בעיר, ממוקם 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 ברחוב 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: Comax, Kaltura, Max, eToro, Powerball

01

\*המחירים הינם מחירי מעטפת

# 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.

## אזור התעסוקה חולון בתנופת פיתוח:

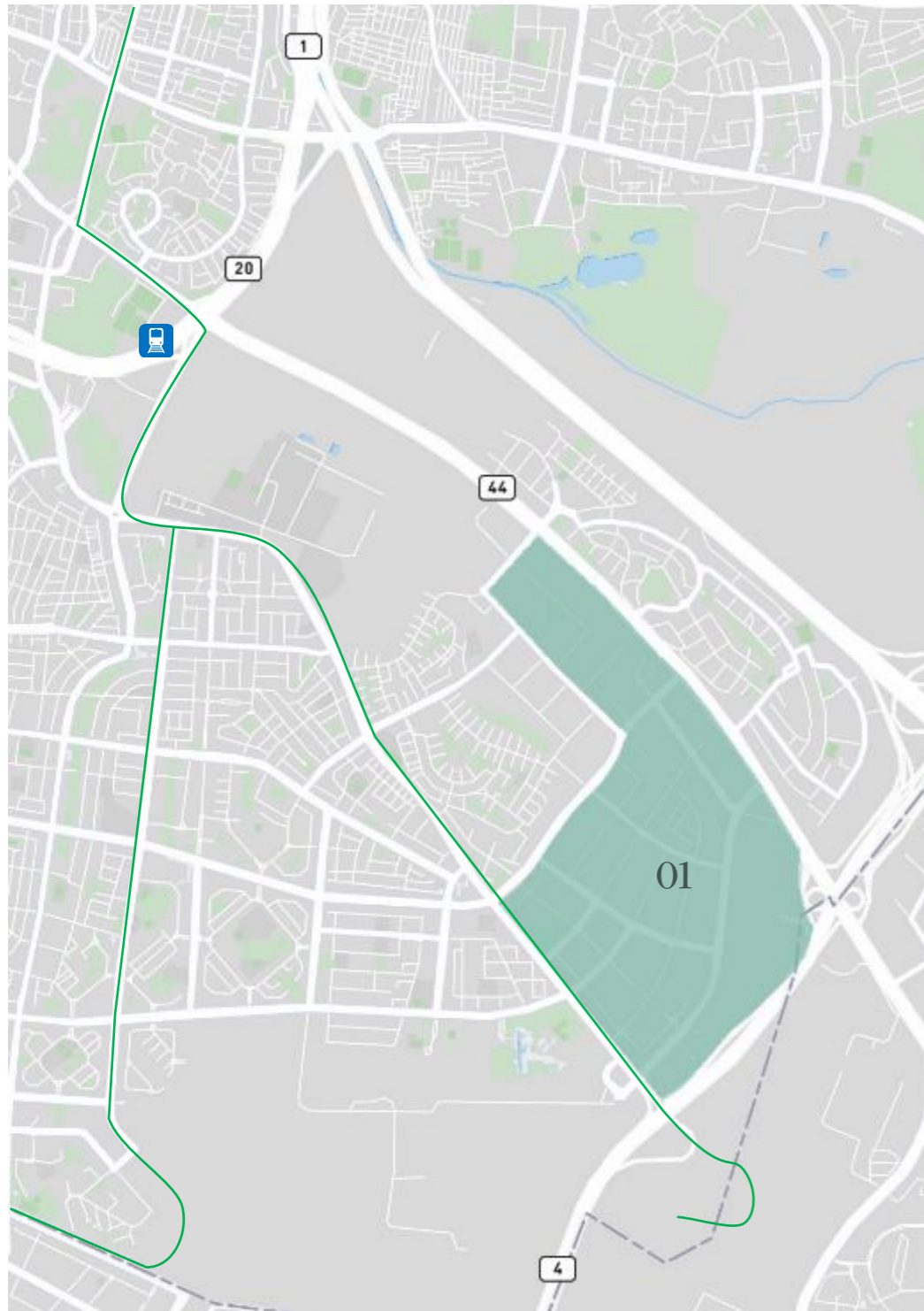
אזור תעשייה ג' -

01

ממוקם בחלקה המזרחי של העיר ולמעשה מהווה את אזור התעסוקה המודרני היחידי בעיר. הוא משתרע על שטח של כ-700 דונם, ונהנה 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: בעלי מקצועות חופשיים, גופים פיננסיים.

חברות מובילות באזור: Taldor, Compugen, אלדובי, הלמן, בזק, Perion, Sapiens.



70%

שיעור תפוסה ממוצע

50 ₪

דמ"ש ממוצעים (מ"ר/משרדים)

\*המחירים הינם מחירי מעטפת

## ירושלים

העיר המאוכלסת במדינה, עם מגוון של אזורי תעשייה, תעסוקה וגנים טכנולוגיים מתקדמים. רובע הכניסה לעיר צובר תאוצה עם היתר בניה ראשון למגדל בן 40 קומות עם 80 אלף מ"ר לתעסוקה ומסחר – מגדל מרום, הראשון מבין 20 מגדלים המתוכננים ברובע, בסמוך לתחנת הרכבת יצחק נבון ול-3 קווי רכבת קלה.

## אזורי התעסוקה המרכזיים בבירת ישראל הינם:

## 01 – הר חוצבים

01

אזור התעשייה של הר חוצבים ממוקם בחלקה הצפון מזרחי של העיר ירושלים וכיום מהווה כמרכז העסקים הראשי המרכזי בירושלים. אזור התעשייה הר חוצבים משתרע על שטח של כ-530 דונם, ונהנה 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 בבנייני משרדים ותיקים המושכרים ברובם לחברות היי טק, מוסדות ממשלתיים, בעלי מקצועות חופשיים ומפעלי ייצור.  
חברות מובילות באזור: Mobileye, Siemens, NDS, Matrix, Intel, Beck-Tech

## 02 – גבעת שאול

02

נמצא בשלבי הקמה ראשוניים, ממוקם בסמיכות לגשר המיתרים ותחנת הרכבת יצחק נבון. צפוי להוות מתחרה מרכזי לאזור התעשייה של הר חוצבים, תמהיל השימושים במתחם יכולול שטחי תעסוקה, מסחר, מגורים ומלונאות בהיקפים משמעותיים.

תמהיל המשתמשים באזור: חברות היי טק, בנייני משרדים ותיקים לצד בנייני משרדים מודרניים.

חברות מובילות באזור: Barlev Development, רשם הירושות, משרד האוצר

## 03 – רובע הכניסה לעיר

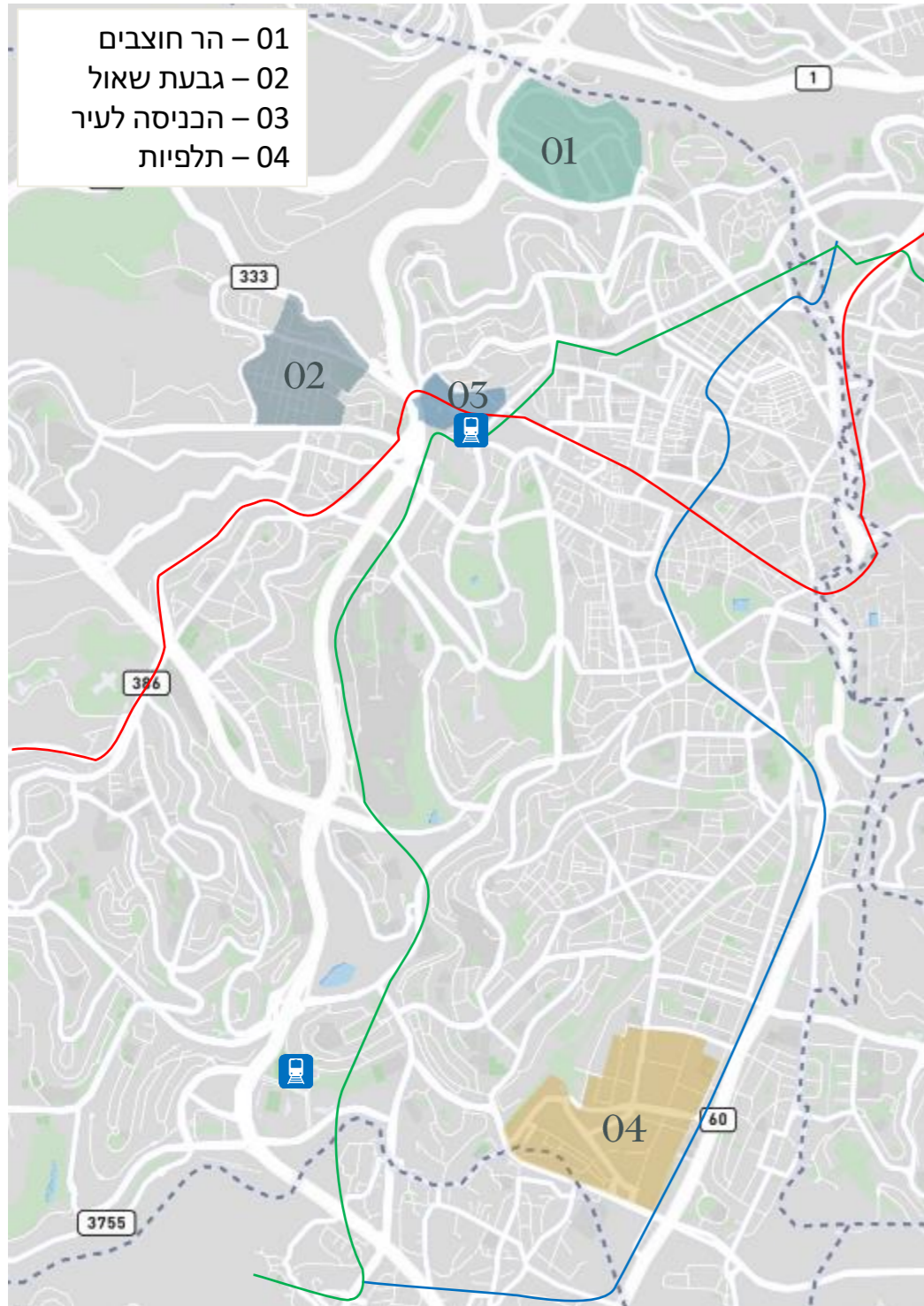
03

נמצא בשלבי הקמה ראשוניים, ממוקם בסמיכות לגשר המיתרים ותחנת הרכבת יצחק נבון. צפוי להוות מתחרה מרכזי לאזור התעשייה של הר חוצבים, תמהיל השימושים במתחם יכולול שטחי תעסוקה, מסחר, מגורים ומלונאות בהיקפים משמעותיים.

## 04 – תלפיות

04

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



92%

שיעור תפוסה ממוצע

70 ₪

דמ"ש ממוצעים (מ"ר/משרדים)

90%

שיעור תפוסה ממוצע

70 ₪

דמ"ש ממוצעים (מ"ר/משרדים)

90%

שיעור תפוסה ממוצע

80 ₪

דמ"ש ממוצעים (מ"ר/משרדים)

90%

שיעור תפוסה ממוצע

70 ₪

דמ"ש ממוצעים (מ"ר/משרדים)

# מבט על המצב הנוכחי בשוק הנדל"ן המסחרי בישראל

שוק הלוגיסטיקה

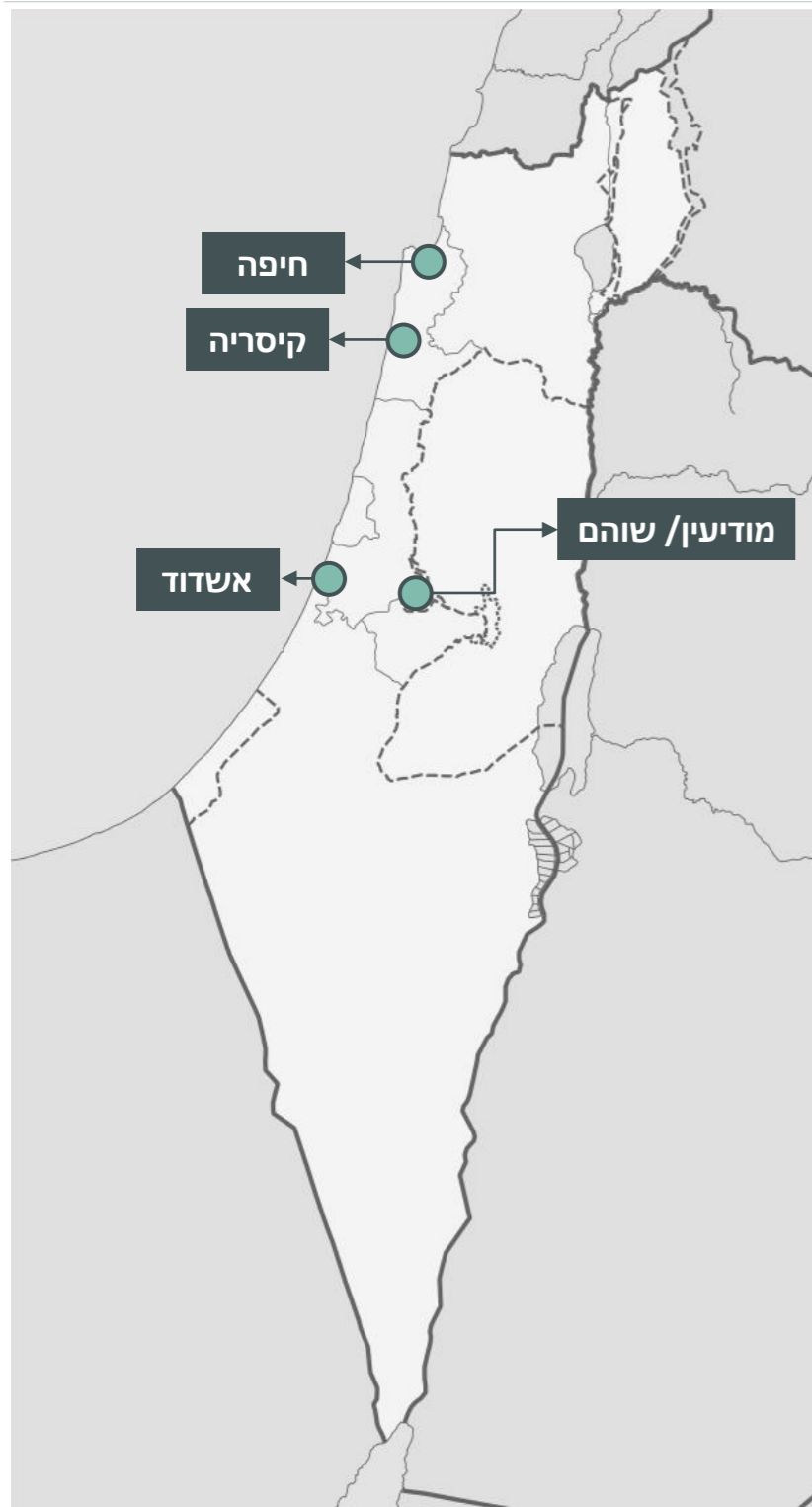
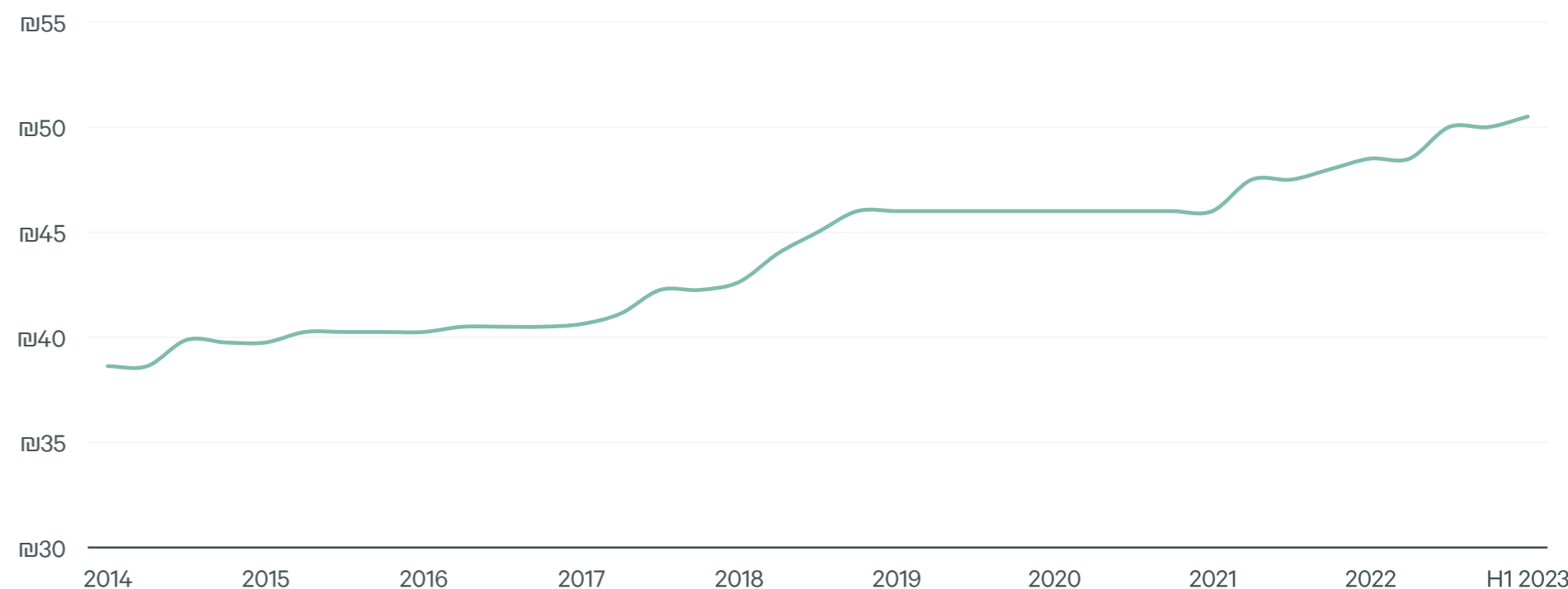
# אחסנה ולוגיסטיקה

## מבט על המצב הנוכחי בשוק הלוגיסטיקה

במהלך החציון הראשון של שנת 2023, על רקע המשך עליית ריבית בנק ישראל, מתאפיין שוק הלוגיסטיקה במיעוט עסקאות בפועל לצד בלימה במגמת עליית מחירי הקרקעות ללוגיסטיקה. באזורי הביקוש המצויים לאורך כביש 6, בסביבת נמלי ישראל ולצד כבישי רוחב ראשיים מחירי הקרקעות נותרו גבוהים, אולם לא נצפו עליות מחירים ביחס לחציון השני של שנת 2022. קצב עליית דמי השכירות עבור מבנים לוגיסטיים בנויים ושטחי אחסנה פתוחים האט אף הוא, וכך גם מגמת שחיקת התשואות בענף.

כפועל יוצא אנו צפויים לראות המשך כניסת גופים מוסדיים לענף, דוגמת חברות ביטוח כשותפות בפרויקטים יזמיים בתחום הלוגיסטיקה.

### דמי שכירות ממוצעים ללוגיסטיקה בארץ בין השנים H1 2023 – 2015 (₪/מ"ר)



07

# סקירה אזורית - לוגיסטיקה

אשדוד

מודיעין / שוהם

קיסריה

חיפה

# סקירה אזורית - לוגיסטיקה

01

## אשדוד

הסמיכות לשני נמלי אשדוד מהווה עוגן משיכה לפעילות אחסנה ולוגיסטיקה באזור אשדוד. נצפה מיעוט עסקאות במחצית הראשונה של 2023, 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 המרכז הלוגיסטי האוטומטי הגדול בארץ, בהשקעה המוערכת בכמיליארד ש"ח, ע"י חברת Ewave.

תמהיל המשתתפים באזור:

האזור מאופיין בחברות לוגיסטיקה הפועלות בנמל, מחסני ערובה ובונדד, אחסנת מכולות פתוחה.

חברות מובילות באזור: Ewave, Fridenson

02

## 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 מרכזי עצמי לכלל הפעילות הארצית.

חברות מובילות באזור: Teva – SLE, שופרסל, תנובה, יוחננוף

03

## 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 חברות תעשייה.

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

04

## חיפה

סמיכות לשני נמלי חיפה ולנמל התעופה חיפה מהווה עוגן משיכה לפעילות אחסנה ולוגיסטיקה באזור חיפה. מיעוט עסקאות במחצית הראשונה של 2023, לצד המשך פיתוח וצמיחה בפעילות של הנמל החדש, אשר עדיין פועל בהיקף שינוע מכולות חלקי מאוד 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

עיר	מחיר ממוצע לדונם	דמ"ש ממוצע (למ"ר / אחסנה)
אשדוד	7.5 מיליון ש"ח	55 ש"ח
מודיעין/ שוהם	6.5 מיליון ש"ח	50 ש"ח
קיסריה	4.0 מיליון ש"ח	45 ש"ח
חיפה	3.5 מיליון ש"ח	40 ש"ח

\*למרלו"גים חדשים Class A

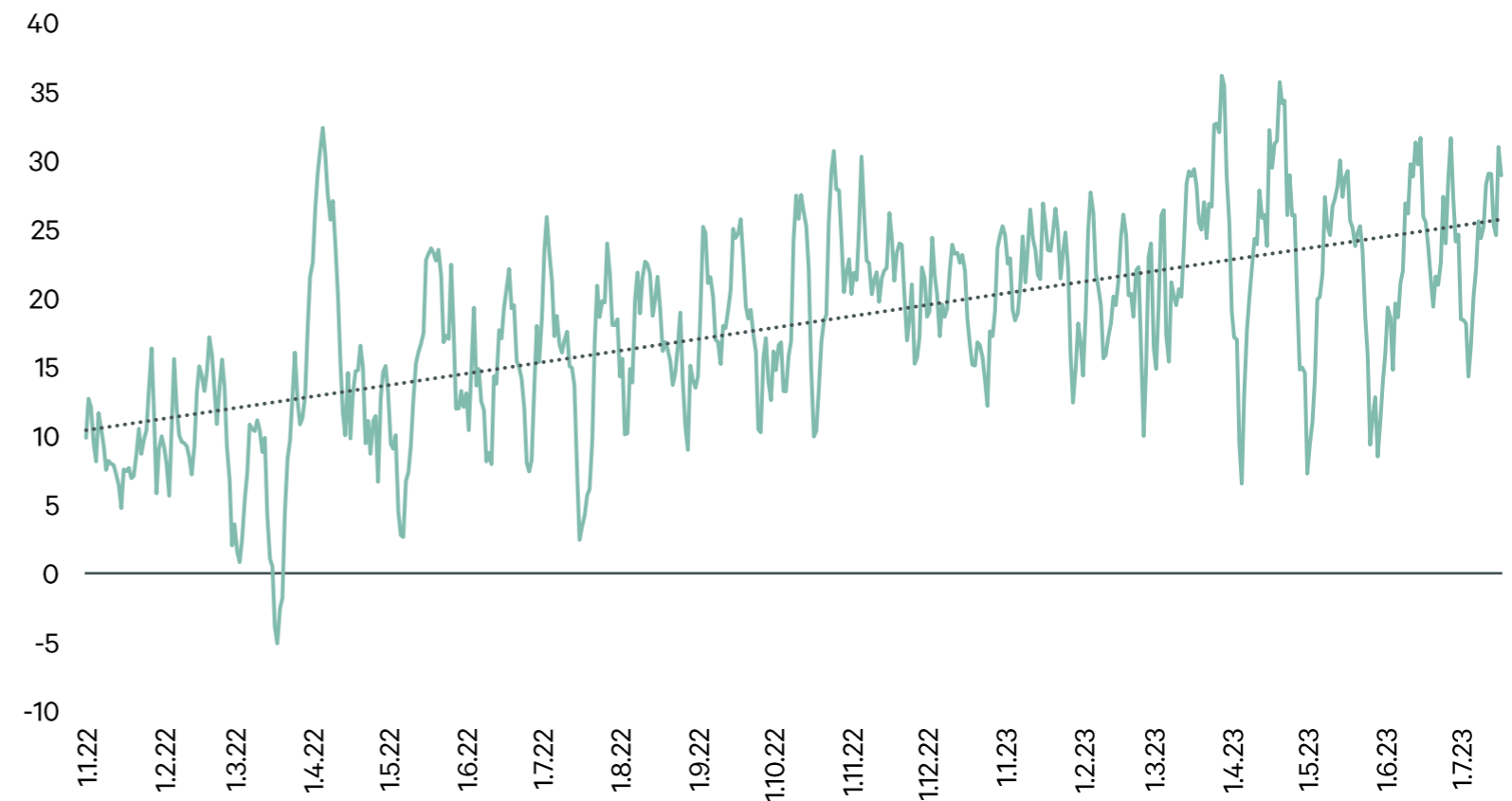
# מבט על המצב הנוכחי בשוק הנדל"ן המסחרי בישראל

שוק המסחר

## שוק המסחר

המחצית הראשונה של 2023 מציגה תוצאות יציבות בפדיונות הקניונים ומרכזי המסחר, וכן במסחר המקוון (הנתמכת בגידול בהיקף הרכישות בכרטיסי אשראי). מגמת הגידול שנצפתה במהלך שנת 2022 ממשיכה בחציון הראשון של השנה אולם בקצב גידול מתון יותר, זאת על רקע האינפלציה והחשש ממיתון ייתכן שמגמה זו תתהפך עד לסוף השנה.

### השינוי בהרכב הרכישות של כרטיסי האשראי



# 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.