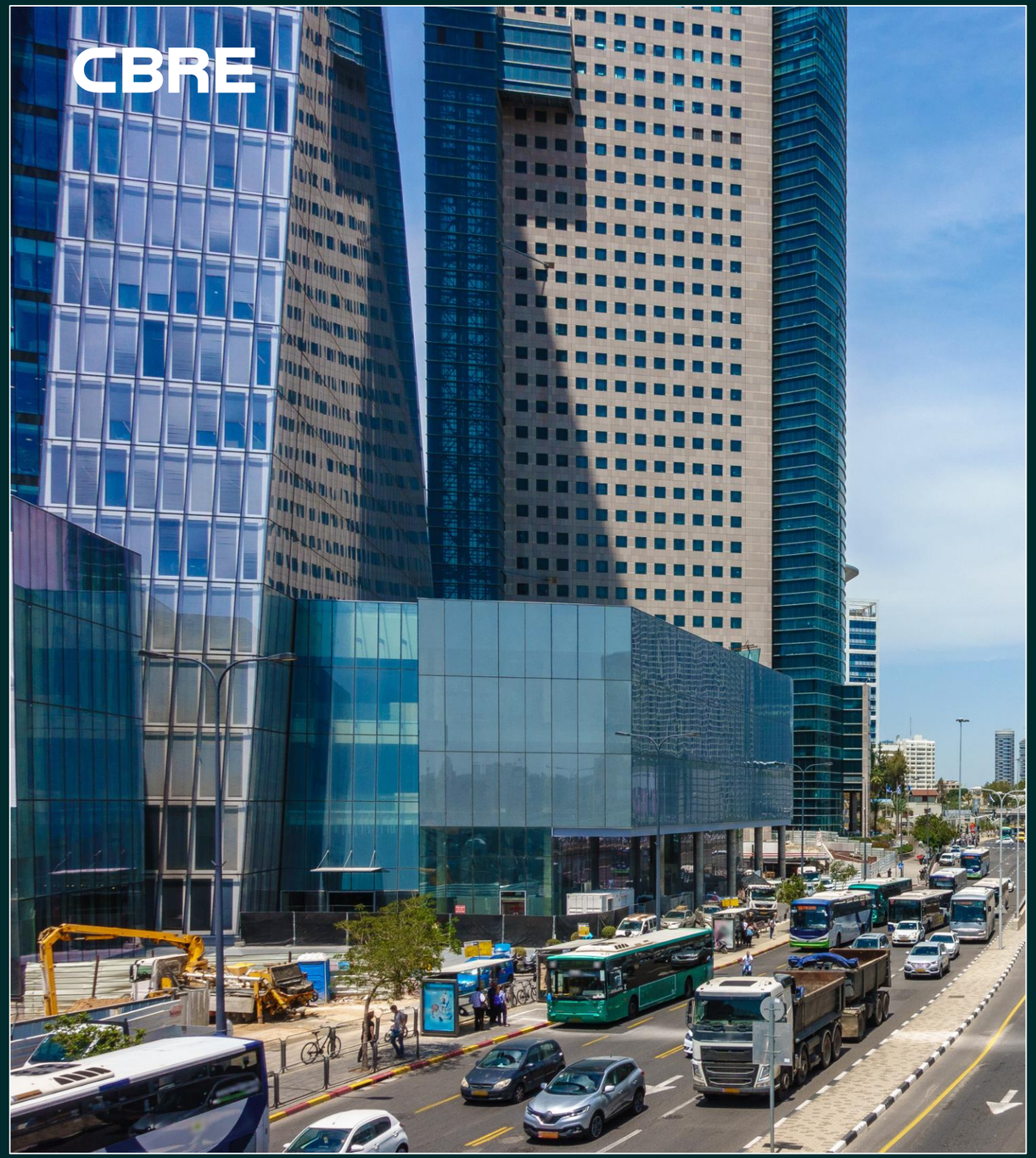


H1 2026

ישראל
סקירת שוק הנדל"ן

חציון

מחלקת מחקר CBRE
נובמבר 2026



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**

06 **סקירה אזורית - משרדים**

- תל אביב
- רמת גן
- פתח תקווה
- הרצליה
- רעננה
- בני ברק
- חולון
- נס ציונה ורחובות
- ירושלים

07 **שוק אחסנה ולוגיסטיקה**

08 **סקירה אזורית - לוגיסטיקה**

- אשדוד
- מודיעין / שוהם
- חיפה
- קיסריה

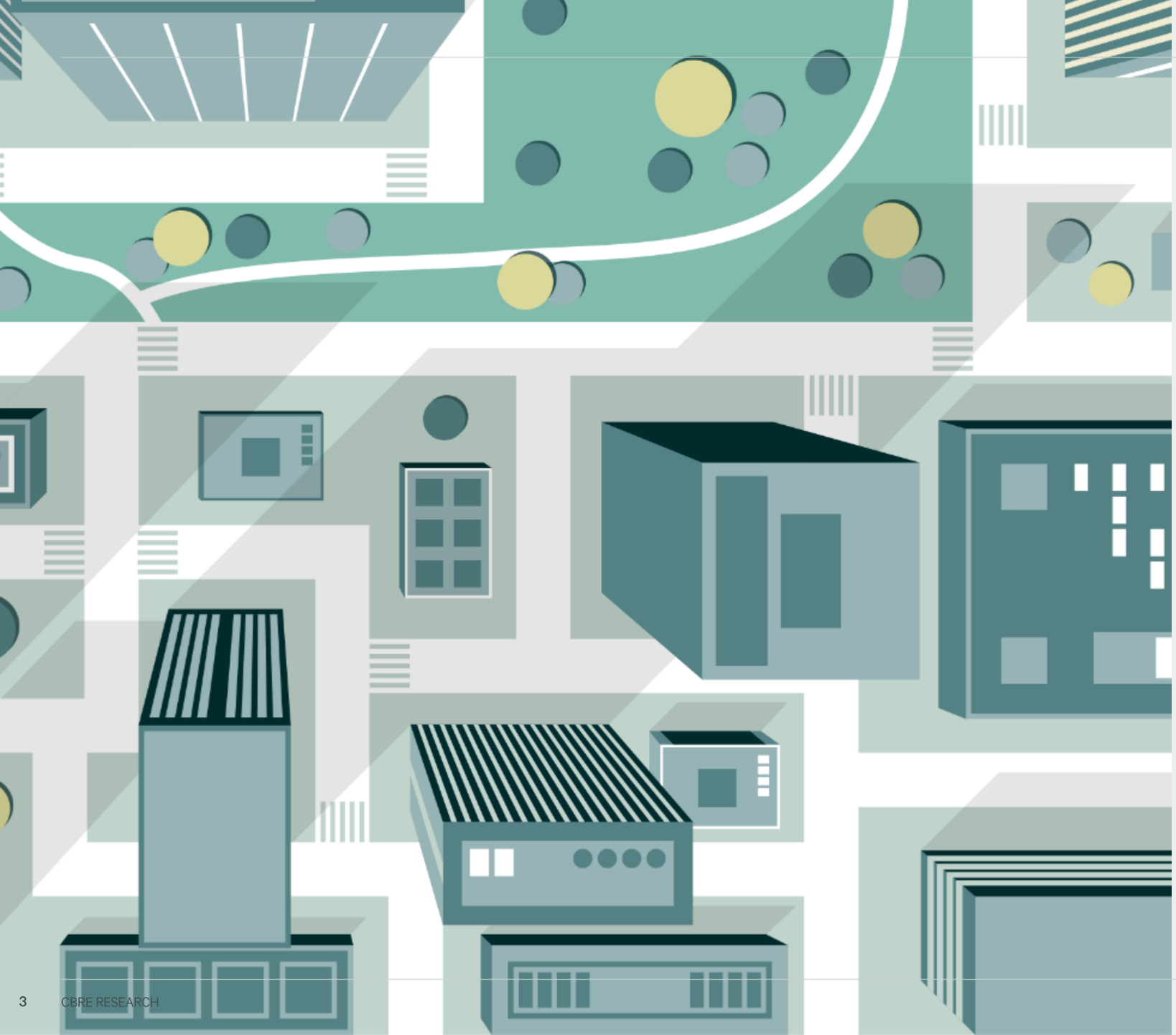
09 **שוק המסחר**

© 2026 CBRE, Advisory Ltd.

01

סקירה ארצית

הסביבה הכלכלית והעסקית של ישראל



© 2026 CBRE, Advisory Ltd.

הסביבה הכלכלית והעסקית של ישראל

המחצית הראשונה של 2026 נפתחה במומנטום חיובי, לאחר הפסקת האש בעזה וחזרת החטופים באוקטובר 2025, ובסביבת אינפלציה מתמתנת. מגמה זו נקטעה בסוף פברואר עם יציאת ישראל, יחד עם ארה"ב, למבצע "שאגת הארי" נגד איראן, במקביל להמשך הלחימה בלבנון. גיוס המילואים, היעדרות עובדים והשיבושים בצריכה, בתיירות ובשרשראות האספקה פגעו בפעילות. לאחר הפסקת האש עם איראן באפריל נרשמה התאוששות בפעילות ברבעון השני, אך אי הוודאות הביטחונית נותרה גבוהה.

תחזית חטיבת המחקר של בנק ישראל (מרץ 2026), שפורסמה במהלך המבצע, הפחיתה את תחזית הצמיחה ל-2026 ל-3.8%, וצפתה צמיחה של 5.5% ב-2027. האינפלציה הוערכה ב-2.2% ב-2026, כאשר היצע העובדים נותר מגבלה מרכזית על המשק.

האינפלציה בפועל המשיכה להתמתן, וביוני עמדה על 1.6% ב-12 החודשים האחרונים. במקביל, ירדה הריבית מ-4.25% בסוף 2025 ל-3.75% בסוף התקופה. יש לציין כי מאז ועד למועד כתיבת הסקירה התבצעו 2 הורדות ריבית נוספות וכיום שיעור הריבית עומד על 3.25%.

השקל התחזק ב-6.6% מול הדולר, ות"א 35 עלה ב-12.0%, מגמות המשקפות ירידה בפרמיית הסיכון ותומכות בהדרגה בתנאי המימון.

מנגד, הסביבה הפיסקלית נותרה מאתגרת. יעד הגירעון הועלה ל-4.9% תוצר על רקע הגידול בתקציב הביטחון, ובנק ישראל העריך במרץ גירעון של 5.3% ויחס חוב תוצר של כ-70.5%.

שוק הנדל"ן הציג תמונה מעורבת: שוק המגורים נותר ברמת פעילות מתונה, לצד סימני שיפור במכירת דירות חדשות לקראת סוף המחצית; בשוק המשרדים נמשך הפיצול בין נכסים איכותיים במרכזי הביקוש לבין נכסים משניים; ושוקי הלוגיסטיקה והתעשייה הפגינו עמידות. הירידה באינפלציה ובריבית מספקת רוח גבית לענף, אך המשך השיפור תלוי במידה רבה בהתפתחויות הביטחוניות, במדיניות הפיסקלית ובפרמיית הסיכון.

גרף 1: שער הדולר והאירו (יציג) בין שנת 2023 עד המחצית הראשונה של שנת 2026



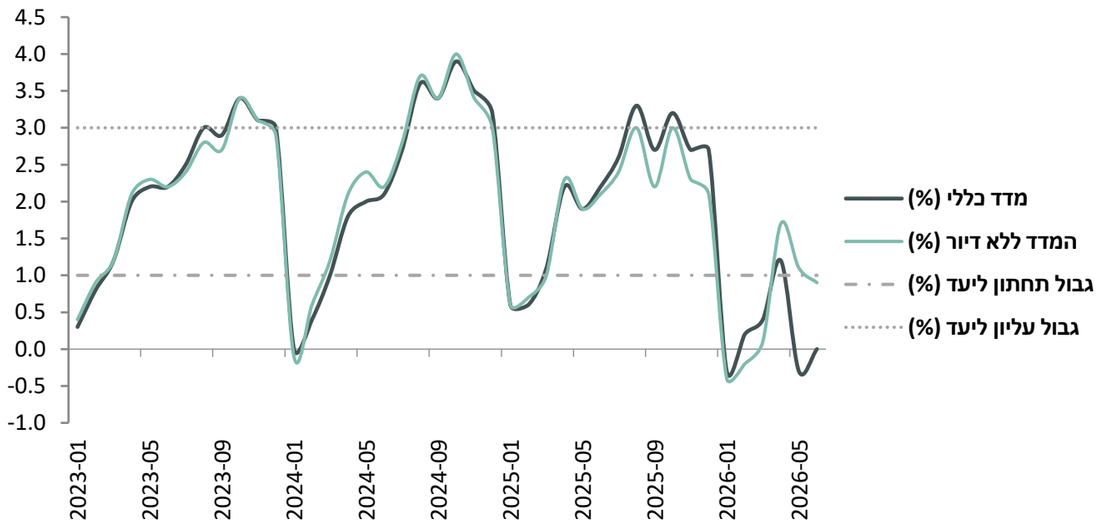


© 2026 CBRE, Advisory Ltd.

במהלך התקופה נמשכה ואף התחזקה מגמת ייסוף השקל ביחס לדולר. שער הדולר ירד מ-3.190 ₪ בסוף 2025 ל-2.978 ₪ ב-30.06.2026, ירידה של 6.6%. במהלך המחצית ירד שער הדולר לראשונה מתחת לרף 3 ₪, ובסוף מאי הגיע לשפל של 2.811 ₪.

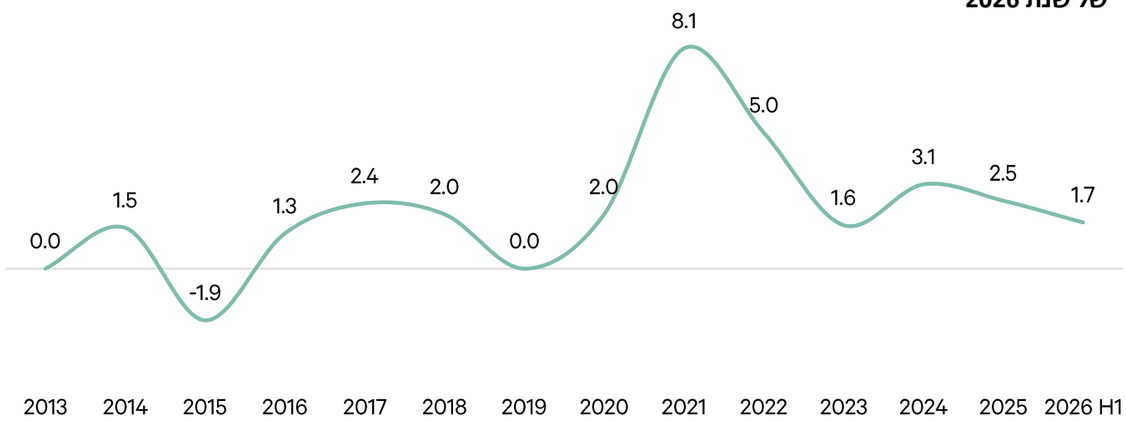
במקביל, קצב האינפלציה התמתן והתבסס בתוך תחום היעד של בנק ישראל (1%-3%). לצד זאת, נמשכה העלייה במחירי התשומות בענף הבנייה, ומדד מחירי התשומה בבנייה למסחר ולמשרדים עלה בכ-1.7%, בהמשך לעלייה של כ-2.5% בשנת 2025.

גרף 2: השינוי המצטבר השנתי במדד המחירים לצרכן (כללי ומדד הליבה בניכוי מחירי הדירות), בין השנים 2023 - יוני 2026

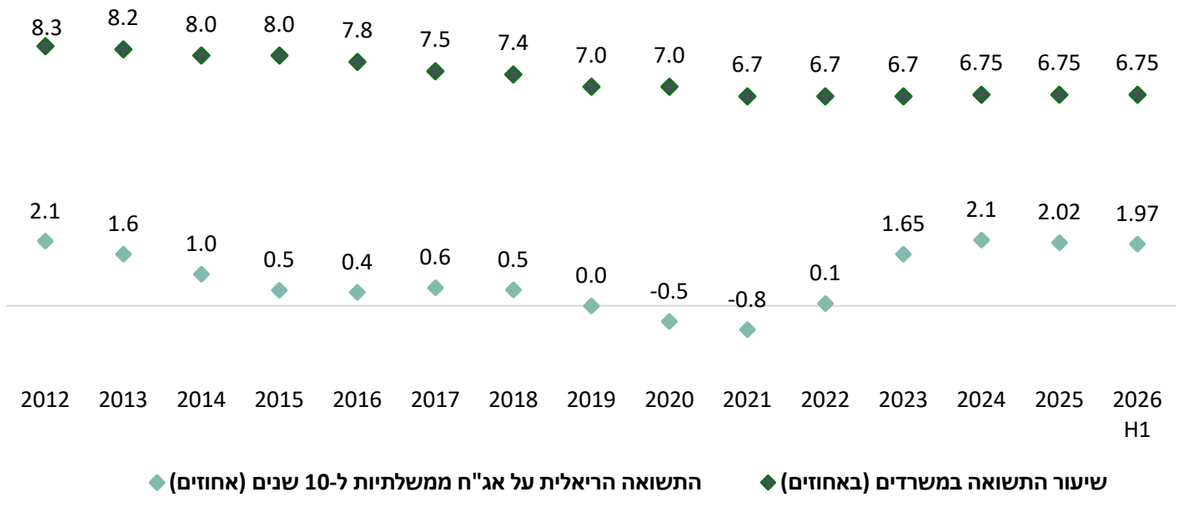


מקור: בנק ישראל

גרף 3: השיעור השנתי המצטבר במדד מחירי תשומה בבנייה למסחר ומשרדים, בין השנים 2013 ועד למחצית הראשונה של שנת 2026



גרף 4: הפער בין תשואה לאגרות חוב לבין תשואה למשרדים, בין השנים 2012 ועד המחצית הראשונה של שנת 2026



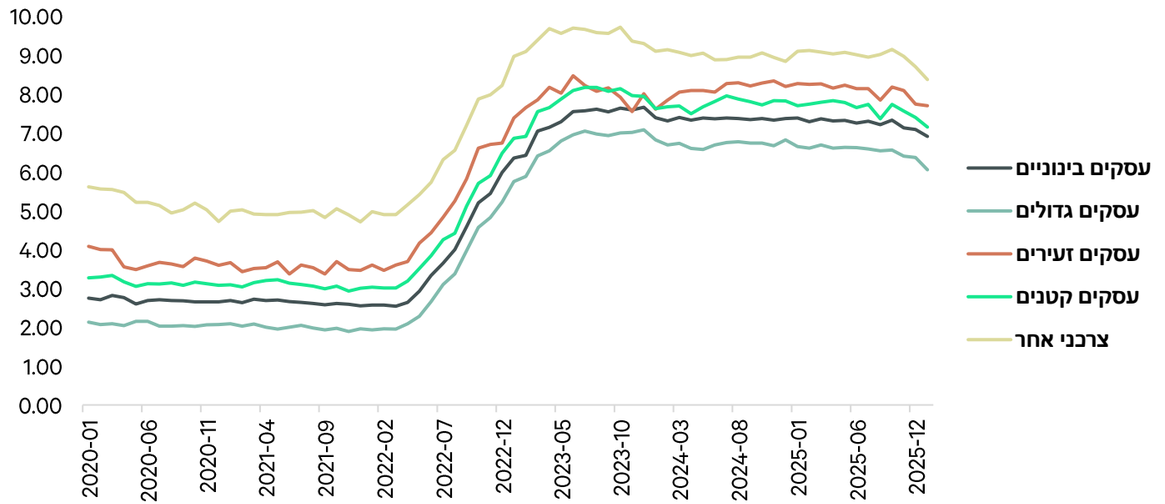
מקור: בנק ישראל

© 2026 CBRE, Advisory Ltd.

על רקע ההתפתחויות הכלכליות והביטחוניות במהלך התקופה, הוריד בנק ישראל את הריבית פעמיים:
בינואר מ-4.25% ל-4.0%, ובמאי, לאחר הפסקת האש, ל-3.75%. במרץ, בעיצומו של מבצע "שאגת הארי", הותירה הוועדה המוניטרית את הריבית ללא שינוי.
הריבית הבנקאית על אשראי לעסקים המשיכה במגמת ירידה: הריבית לעסקים גדולים ירדה מ-6.37% בדצמבר 2025 ל-6.05% בינואר 2026, הריבית לעסקים בינוניים מ-7.09% ל-6.91%, והריבית לעסקים קטנים מ-7.40% ל-7.15%.*

הפער בין תשואת אגרות החוב הממשלתיות לבין תשואות המשרדים המניבים ממשיך להצטמצם:
על אף מגמת הצמצום המתמשכת בשנים האחרונות, הפער בין התשואה הריאלית על אג"ח ממשלתיות ל-10 שנים לבין שיעור התשואה במשרדים נותר ברמה דומה לזו שנרשמה בשנת 2025. נתוני שוק העבודה מצביעים על ירידה בשיעורי האבטלה, כאשר נכון למחצית השנה שיעור האבטלה בישראל ירד לרמה של 2.8%.

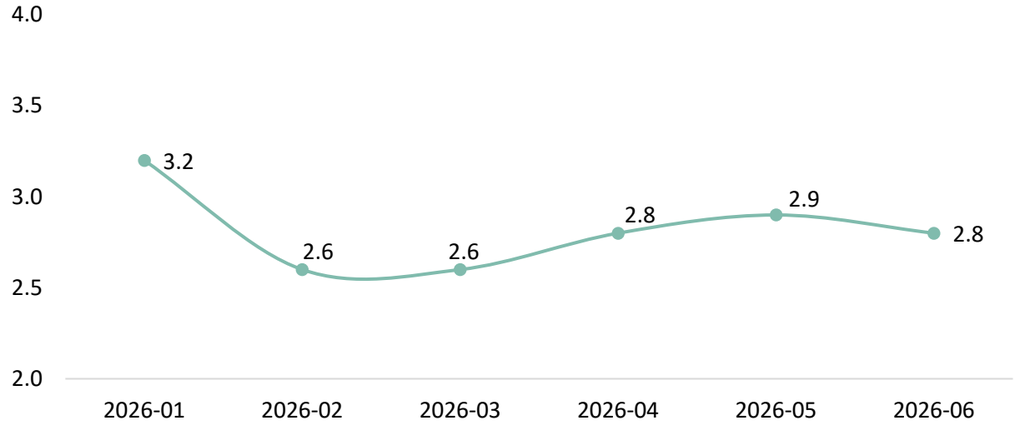
גרף 5: הריבית הממוצעת על האשראי הבנקאי במגזר השקלי הלא צמוד, 2020- ינואר 2026



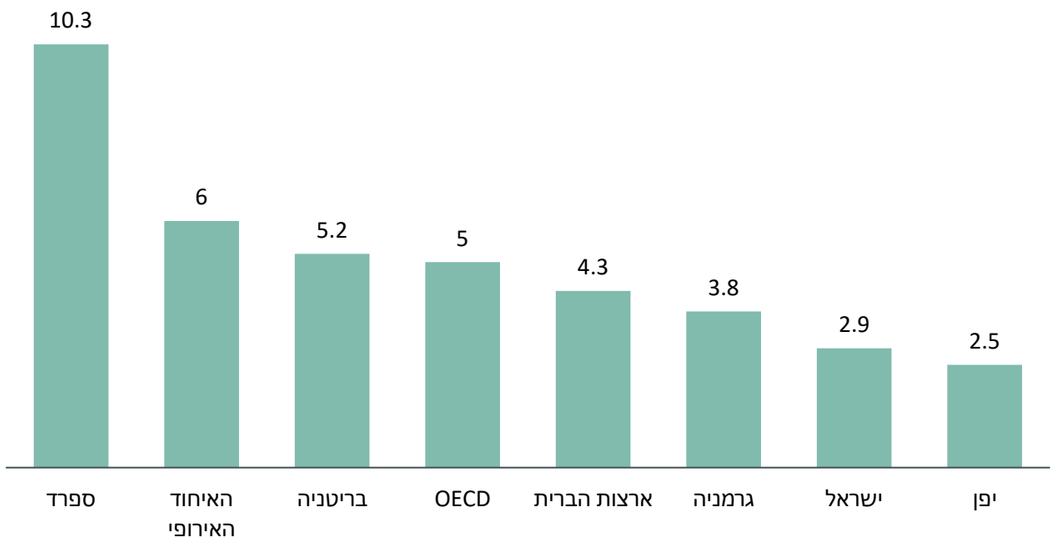
*נתוני הריבית על האשראי הבנקאי מעודכנים עד ינואר 2026, מועד הפרסום האחרון של בנק ישראל.

מקור: בנק ישראל

גרף 6: שיעור האבטלה במהלך המחצית הראשונה של שנת 2026 (אחוזים)



גרף 7: שיעור האבטלה במדינת ישראל ביחס למדינות מערביות נכון לאפריל 2026 (אחוזים מכוח האדם, בניכוי עונתיות)



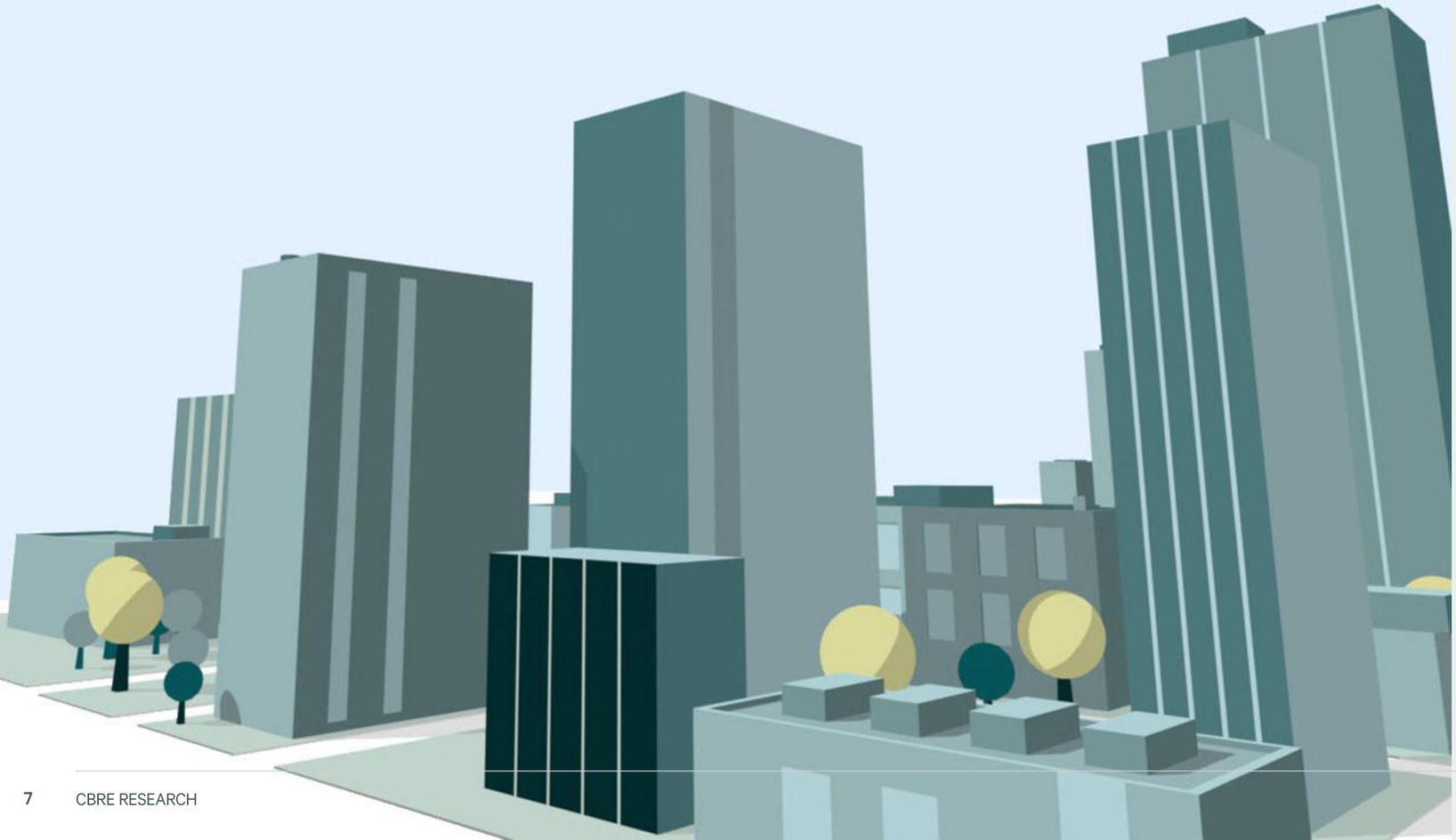
מקור: OECD (2026)

© 2026 CBRE, Advisory Ltd.

02

סקירה ארצית

שוק ההון



© 2026 CBRE, Advisory Ltd.

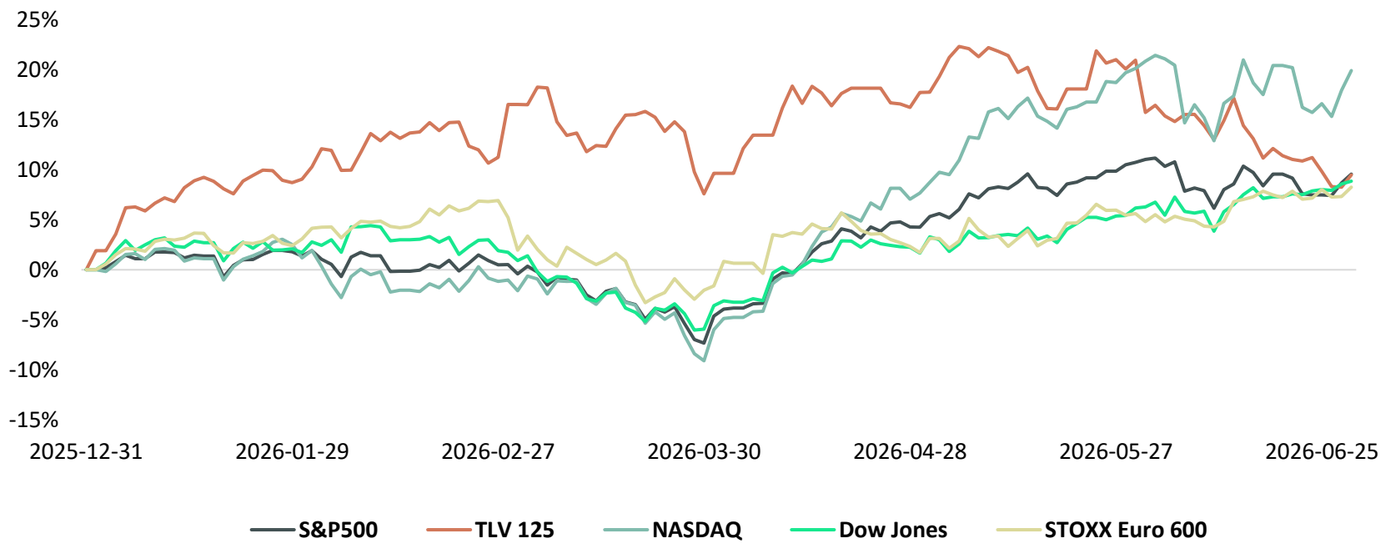


שוק ההון

שוקי המניות בישראל ובעולם המשיכו להציג מגמה חיובית במהלך התקופה, לצד תנודתיות ניכרת. מדד ת"א 125 הציג תשואה של כ-9.5% (ת"א 35 – כ-12.0%), בדומה למדד S&P 500 שהציג תשואה של כ-9.6%. בסיכום התקופה שמתחילת שנת 2025 ועד לסוף המחצית הראשונה של 2026, רשם מדד ת"א 125 תשואה מצטברת של כ-65%, לעומת כ-27.5% במדד S&P 500.

ניכרה שונות בביצועי המדדים במהלך התקופה, כאשר הבורסה בתל אביב הציגה עליות שערים משמעותיות בחודשים הראשונים של השנה, לצד התמתנות במהלך חודש יוני. במקביל, שוקי המניות בארה"ב ובאירופה הציגו התאוששות לאחר ירידות שנרשמו במהלך חודש מרץ.
מדד NASDAQ 100 עלה בכ-19.9%, מדד S&P 500 עלה בכ-9.6% ומדד EURO STOXX 50 האירופי עלה בכ-9.2%.
על אף התנודתיות בשווקים, סיימו מרבית המדדים המובילים את המחצית הראשונה של השנה בתשואות חיוביות.

גרף 8: ביצועי מדדים מרכזיים מתחילת שנה ועד סוף המחצית הראשונה של 2026 (נתונים יומיים)

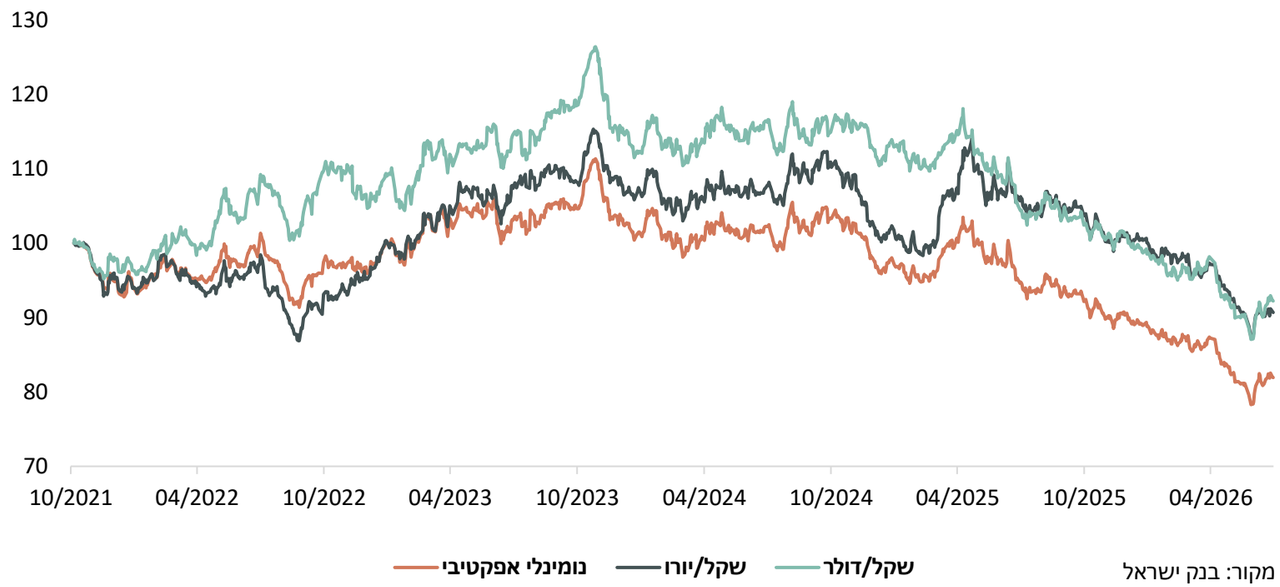


מקור: בנק ישראל

© 2026 CBRE, Advisory Ltd.

שוק המט"ח התאפיין בהתחזקות השקל מול הדולר האמריקאי, לצד תנודתיות בשער החליפין. שער הדולר עמד בתחילת השנה על כ-3.19 ₪, והגיע לרמת שפל של כ-2.81 ₪ בסוף חודש מאי, בטרם התאושש במתינות לרמה של כ-2.98 ₪ בסוף חודש יוני. בסיכום המחצית הראשונה של השנה נרשמה ירידה של כ-6.6% בשער הדולר ביחס לסוף שנת 2025, המשקפת התחזקות של השקל. מגמה דומה נרשמה גם בשער האירו, אשר ירד מכ-3.75 ₪ בסוף שנת 2025 לכ-3.39 ₪ בסוף חודש יוני 2026, ירידה של כ-9.4%. התפתחויות אלו משקפות התחזקות משמעותית של המטבע המקומי מול המטבעות המרכזיים במהלך המחצית הראשונה של השנה, על אף התנודתיות בשוקי המטבע.

גרף 9: מדדי דולר/שקל, אירו/שקל ושער החליפין הנומינלי האפקטיבי, בין השנים 2021 ועד המחצית הראשונה של שנת 2026



מקור: בנק ישראל

השוואת תשואות שנתיות מדדים מובילים בישראל

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	H1 2026
ת"א 35	-11%	26%	-9%	3.8%	28.4%	51.6%	13.6%
ת"א 90	18%	29%	-18%	4.3%	30.9%	46.6%	5.4%
ת"א 125	-3%	26%	-12%	4.1%	28.6%	51%	11.9%
ת"א SME 60	16%	24%	-33%	7%	42.1%	38.1%	13.8%
ת"א צמיחה	29%	6%	-30%	4.8%	34.4%	24%	-2.4%
ת"א טק עלית	39%	4%	-30%	14%	9.4%	56.4%	16.2%
ת"א טכנולוגיה	38%	7%	-27%	17%	12.2%	57.2%	23.6%
ת"א, בנקים-5	-22%	58%	-4%	10.4%	37.5%	55.8%	-0.7%
ת"א נדל"ן	-5%	46%	26%	7.8%	25.7%	24.7%	2.2%

השוואת תשואות שנתיות מדדים מובילים בעולם מול ישראל

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	H1 2026
ניו יורק S&P 500	16.3%	27%	-19.7%	26.3%	23.30%	16.4%	9.55%
ניו יורק NASDAQ 100	43.6%	21.4%	-33.1%	44.2%	24.9%	20.2%	19.9%
אירופה EURO STOXX 50	-5.1%	22.2%	0.2%	14.50%	7.70%	19.4%	9.2%
לונדון FTSE 100	-14.3%	14.3%	0.9%	3.8%	5.7%	21.5%	5.7%
פרנקפורט DAX 30	3.5%	15.8%	-1.9%	20.30%	18.7%	23.1%	2.6%
טוקיו NIKKEI 225	16%	4.9%	-9.4%	28.2%	19.2%	26.2%	39.2%
ת"א 35	-11%	26%	-9.2%	3.8%	28.4%	51.6%	11.9%

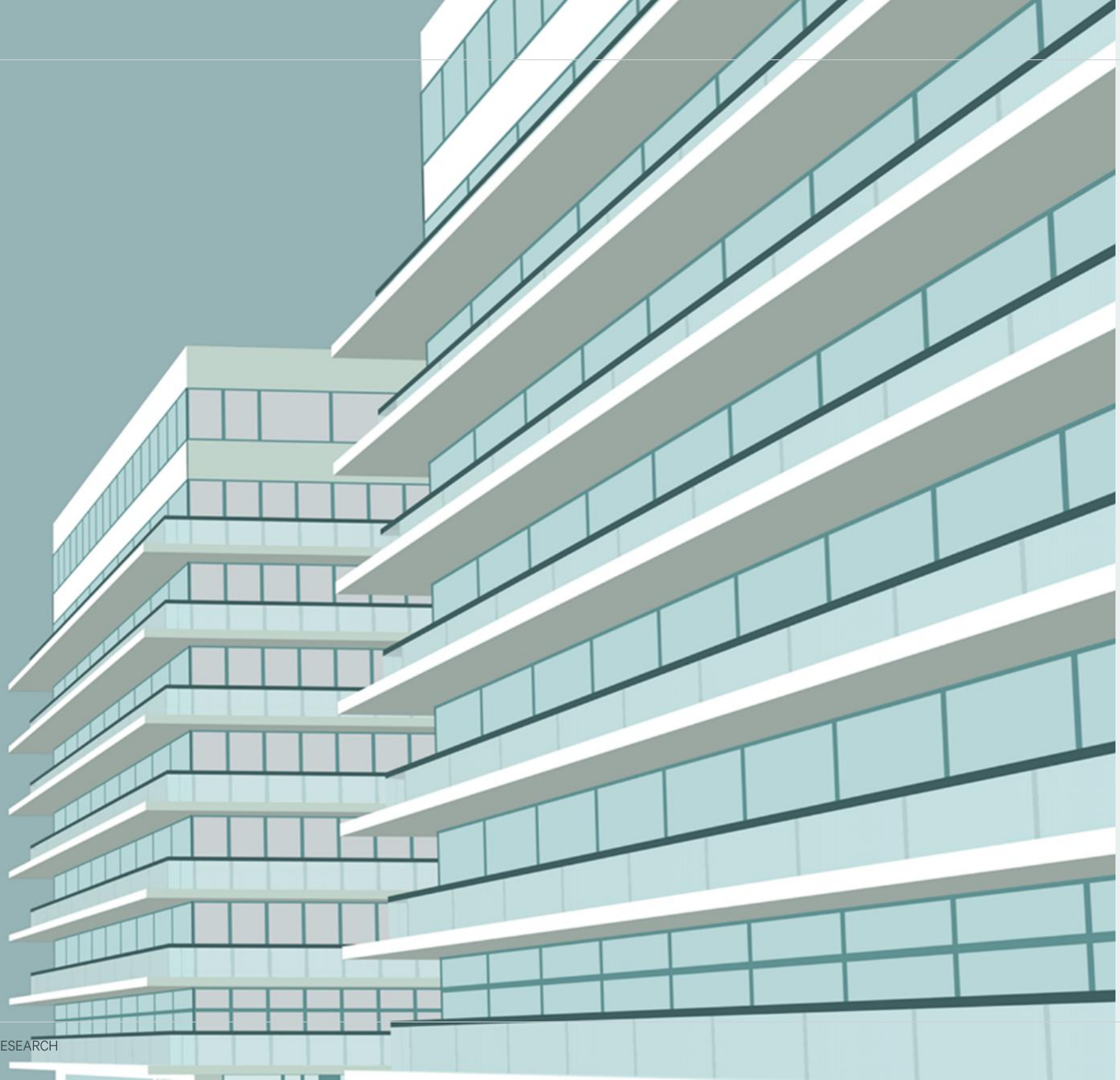
מקור: הבורסה לניירות ערך

© 2026 CBRE, Advisory Ltd.

נתונים פיננסים של חברות

נתון /חברה	גב ים		אמות		קבוצת עזריאלי		סלע נדל"ן		מליסרון	
	שנתי 2025	חציון 2026	שנתי 2025	חציון 2026	שנתי 2025	חציון 2026	שנתי 2025	חציון 2026	שנתי 2025	חציון 2026
שווי נכסים מניבים (₪)	13,200,000,000	13,400,000,000	17,726,000,000	17,941,000,000	32,148,000,000	32,275,000,000	6,000,000,000	6,616,000,000	25,559,000,000	25,847,000,000
נכסים בייזום	7	6	5	6	10	9	-	-	15	20
שיעור המינוף	58.7%	59.8%	42.6%	43.5%	36%	37%	60%	60%	40.4%	40.4%
מח"מ הסכמי שכירות ללא נכסים בייזום	5.1 שנים	4.8 שנים	4.8 שנים	4.7 שנים	6.1 שנים	6.5 שנים	4.1 שנים	4.7 שנים	3.9 שנים	3.9 שנים
שטחים מניבים (מ"ר)	1,300,000	1,300,000	1,860,000	1,860,000	1,439,000	1,466,000	547,000	613,000	909,000	1,067,000
שיעור תפוסה	97%	97%	93.3%	91.9%	98%	97%	-	-	98.2%	96.4%
ריבית אפקטיבית ממוצעת משוקללת, צמודה למדד	2.30%	2.30%	2.02%	2.07%	2.90%	3.00%	2.03%	2.18%	2.48%	2.53%
שיעור היוון ממוצע לשווי הנכסים המניבים	6.73%	6.60%	6.33%	6.34%	6.83%	6.83%	6.92%	6.58%	6.84%	6.77%
NOI – שנתי (₪)	759,000,000	-	1,060,000,000	-	2,527,000,000	-	356,000,000	-	1,614,000,000	-
NOI – מחצית 1 (₪)	-	410,000,000	-	540,000,000	-	651,000,000	-	184,000,000	-	814,000,000

© 2026 CBRE, Advisory Ltd.



03

סקירה ארצית

מגזר ההיי טק

© 2026 CBRE, Advisory Ltd.

מגזר ההיי טק

ענף ההייטק הישראלי המשיך להפגין סימני התייצבות, לאחר תקופה ממושכת של האטה בפעילות, על רקע ההתפתחויות הכלכליות והגיאופוליטיות בשנים האחרונות. על אף ההתאוששות בהיקפי גיוסי ההון, פעילות ההשקעות ממשיכה להתאפיין בריכוזיות גבוהה, כאשר היקפי ההון המגויסים גדלים, אך מספר עסקאות ההשקעה נותר נמוך ביחס לשנים שקדמו למשבר.

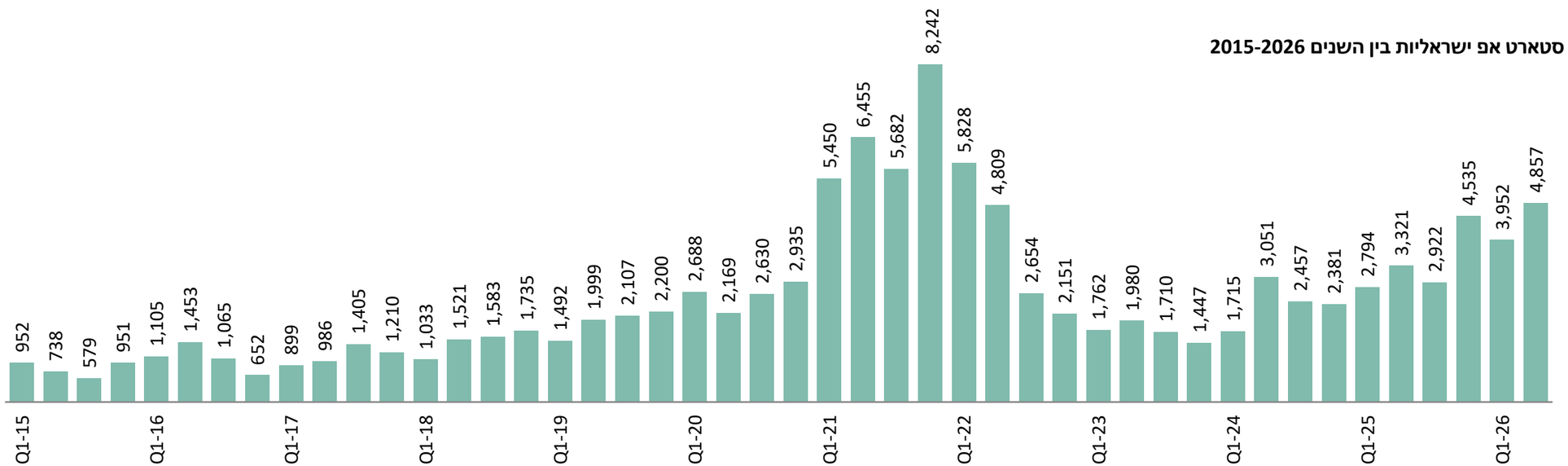
ההאטה בענף בשנים האחרונות הושפעה משילוב של גורמים, ובהם ההאטה הכלכלית העולמית שהחלה בשנת 2022, סביבת הריבית הגבוהה, חוסר הוודאות במשק הישראלי והשלכות המלחמה שפרצה באוקטובר 2023. במקביל, התרחבות השימוש בטכנולוגיות בינה מלאכותית והשינויים במבנה ההוצאות של חברות הטכנולוגיה משפיעים על דפוסי ההשקעה ועל צורכי כוח האדם בענף.

עם זאת, נתוני התקופה מצביעים על המשך ההתאוששות בהיקפי גיוסי ההון בענף. חברות ההייטק הישראליות גייסו כ-8.8 מיליארד דולר במהלך התקופה, מתוכם כ-4.9 מיליארד דולר ברבעון השני וכ-4.0 מיליארד דולר ברבעון הראשון, גידול של כ-23% בין הרבעונים. היקף הגיוסים במחצית היה גבוה בכ-44% לעומת התקופה המקבילה אשתקד, והיווה כ-65% מסך גיוסי ההון שנרשמו בשנת 2025 כולה (כ-13.6 מיליארד דולר).

לצד הגידול בהיקפי ההשקעות, נמשכת מגמת ריכוז ההון במספר מצומצם של חברות, בעיקר בשלבי צמיחה מתקדמים. מגמה זו באה לידי ביטוי בגידול בהיקף הגיוס הממוצע לעסקה, לצד מספר עסקאות נמוך יחסית לתקופות קודמות. נתונים אלה מצביעים על התאוששות בפעילות ההשקעות בענף ההייטק הישראלי, אך טרם מעידים על חזרה לצמיחה רחבה בכלל חברות ההזנק או על התרחבות משמעותית בתעסוקה בענף.

במאי 2026 עמד מספר משרות השביר בהייטק על כ-397 אלף, כ-9.5% מכלל משרות השביר במשק, ללא שינוי של ממש לעומת התקופה המקבילה אשתקד. גל הפיטורים בחברות התוכנה הוותיקות קוזז בגיוסים בתחומי הביטחון והחומרה, אך הענף ממשיך לדשדש מאז 2022.

גרף 10: היקף גיוסי ההון (במיליוני $) של חברות סטארט אפ ישראליות בין השנים 2015-2026



מקור: IVC-LeumiTech Israeli Tech Review

© 2026 CBRE, Advisory Ltd.

04

סקירה ארצית

נדל"ן מניב



© 2026 CBRE, Advisory Ltd.

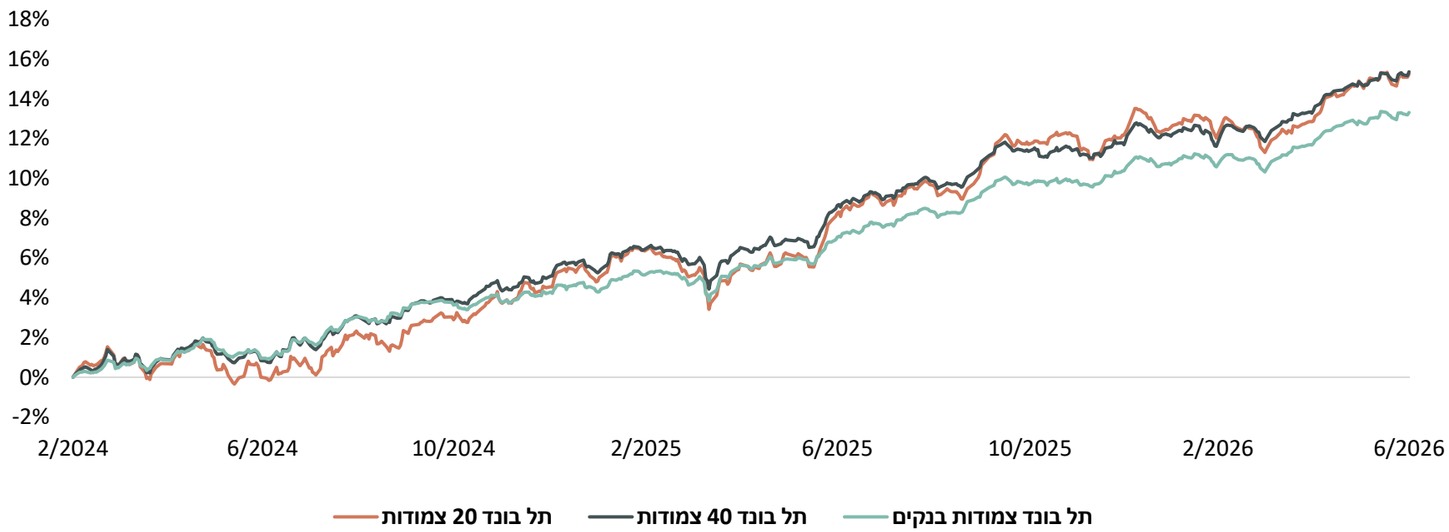
הנדל"ן המניב

במחצית הראשונה של שנת 2026 המשיך שוק הנדל"ן המניב בישראל להתמודד עם אתגרים כלכליים וגיאופוליטיים, לצד סימני התאוששות בחלק מענפי הפעילות. הגידול בהיקף הצריכה הפרטית וההתאוששות בגיוסי ההון בענף ההייטק תומכים בפעילות הכלכלית ובפוטנציאל הביקושים לשטחי מסחר ומשרדים, אם כי אי הוודאות הכלכלית והביטחונית ממשיכה להשפיע על החלטות השוכרים והמשקיעים. במקביל, נמשכת ההסתגלות לשינויים מבניים בשוק, ובהם התרחבות מודלים של עבודה היברידית, התייעלות בניצול שטחים וגידול בביקוש לפתרונות שכירות גמישים, בעיקר בענף המשרדים. מנגד, הגידול בהיקפי הרכישות בכרטיסי אשראי מעיד על המשך התרחבות הפעילות הצרכנית, התומכת בביקוש לשטחי מסחר.

בסיכום המחצית הראשונה של שנת 2026 , שוק הנדל"ן המניב בישראל מציג מגמות מעורבות, תוך שונות בין ענפי המשרדים, המסחר והנכסים האחרים. לצד האתגרים הקיימים, התאוששות הפעילות הכלכלית והתאמת הנכסים לצורכי השוק המשתנים עשויות לתמוך ביציבות הענף ובהמשך התפתחותו.

מדדי האג"ח הקונצרני, המשמשים אינדיקטור לעלויות המימון של חברות הנדל"ן, המשיכו לעלות במחצית הראשונה של 2026 : מדד תל בונד 40 עלה בכ-3.1% ומדד תל בונד 20 בכ-2.6%.

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

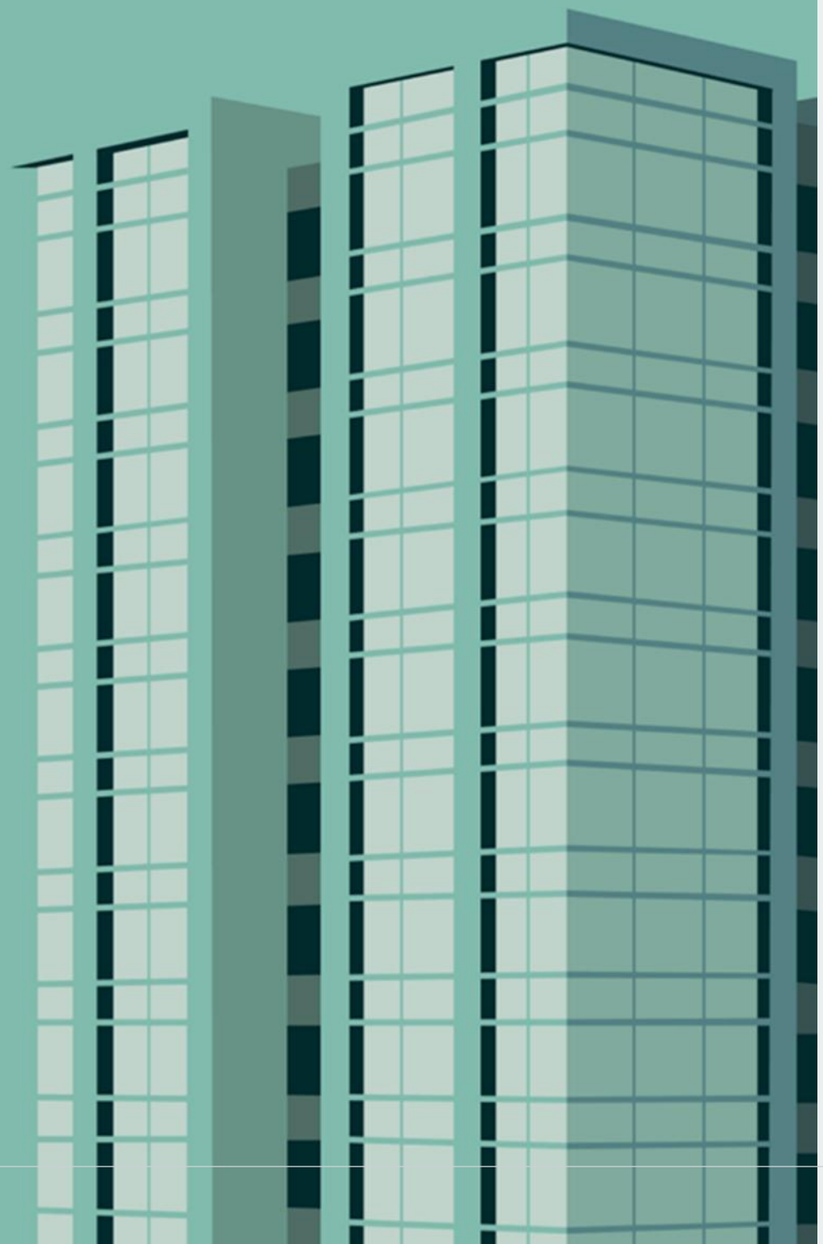


מקור: הבורסה לניירות ערך



© 2026 CBRE, Advisory Ltd.

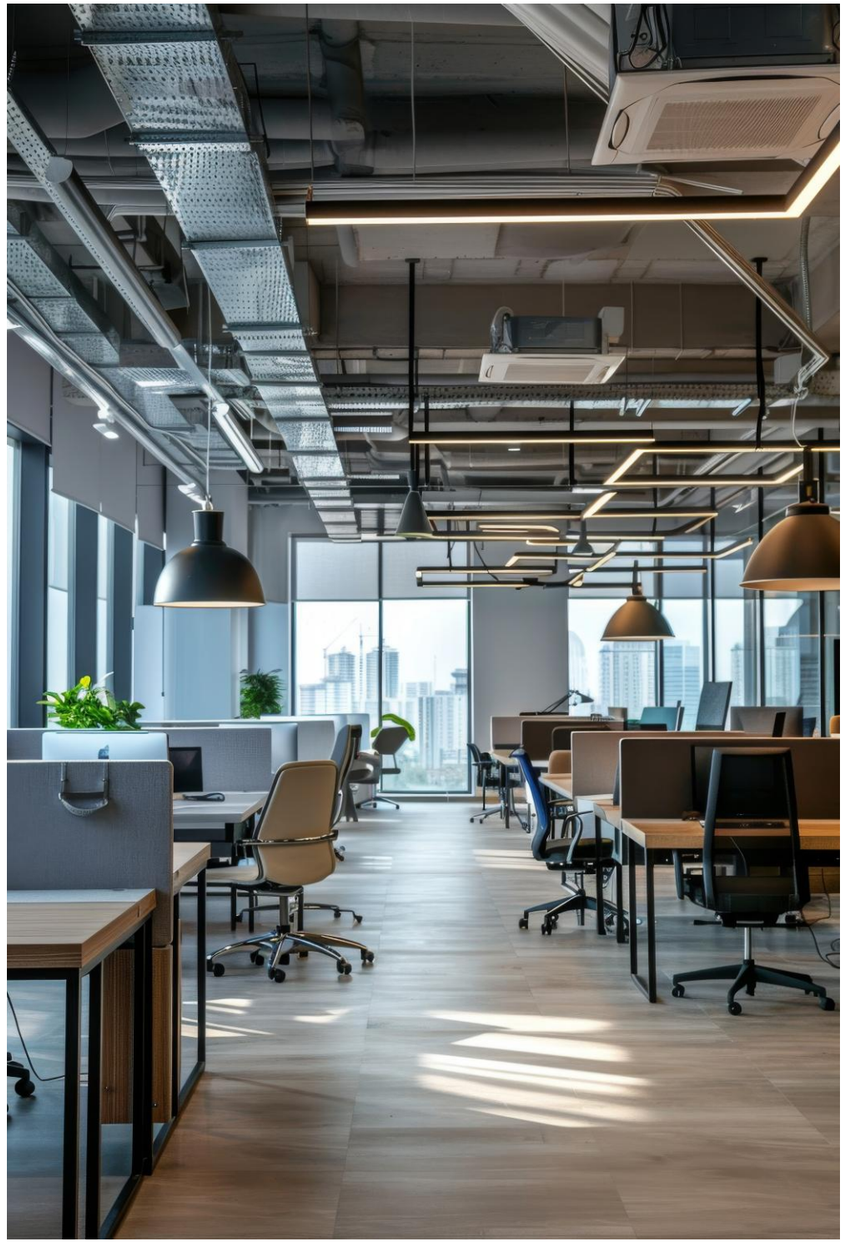
05



מבט על המצב הנוכחי בשוק הנדל"ן המסחרי בישראל

שוק המשרדים

© 2026 CBRE, Advisory Ltd.



שוק המשרדים

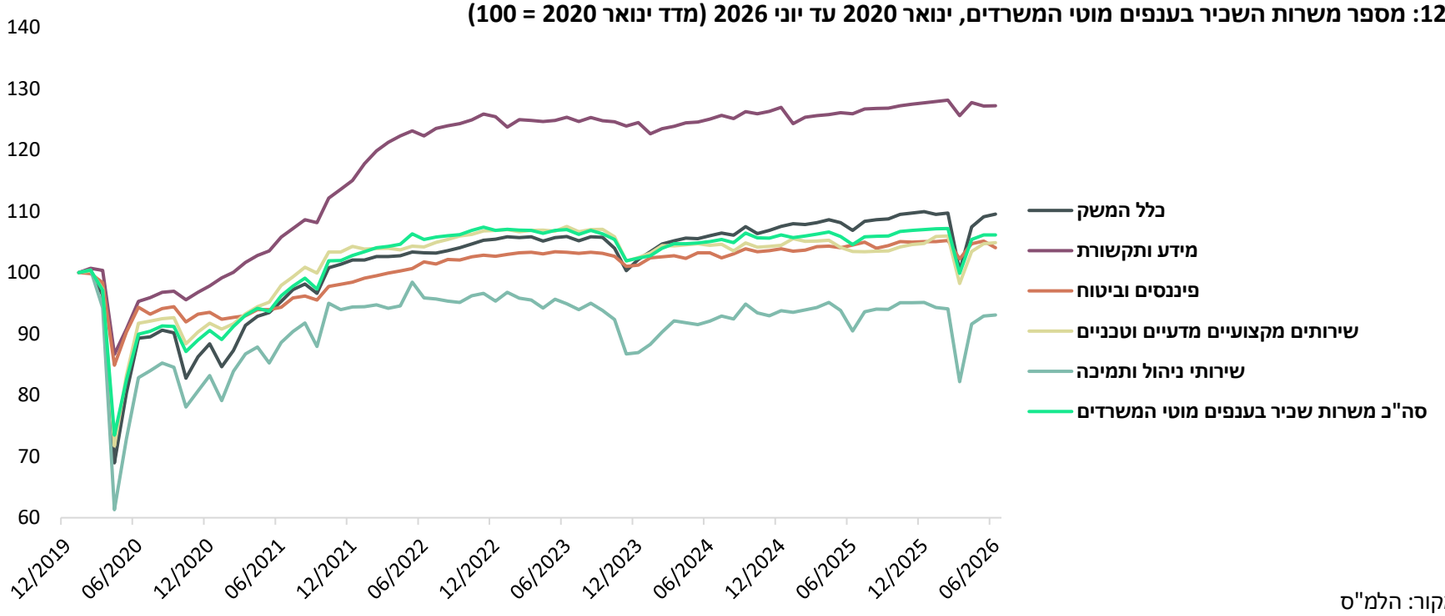
היקף משרות השכיר של ישראלים במשק נכון ליוני 2026 עמד על כ-4.16 מיליון משרות (נתונים מנוכי עונתיות), גידול של כ-2.1% ביחס ליוני 2025. במהלך חודש מרץ 2026 נרשמה ירידה חדה בהיקף המשרות, על רקע הלחימה, אולם בחודשים שלאחר מכן חלה התאוששות.

בענפים מוטי המשרדים ניכרת שונות בהתפתחות התעסוקה. בענף המידע והתקשורת, הכולל חלק ניכר מפעילות ההייטק, נרשם גידול מצטבר של כ-27% במספר המשרות ביחס לינואר 2020, אם כי בשנה האחרונה ניכרת התייצבות. בענפי השירותים המקצועיים והפיננסים נרשמה צמיחה מתונה של כ-4%–5%, בעוד שבענף שירותי הניהול והתמיכה נרשמה ירידה מצטברת של כ-7%.

במקביל, שוק המשרדים ממשיך להתמודד עם שינויים בדפוסי העבודה, על רקע תהליכי התייעלות, מעבר לעבודה היברידית ושילוב גובר של כלי בינה מלאכותית. מגמות אלו תומכות בביקוש לפתרונות שכירות גמישים, לרבות השכרת משנה, חוזים לטווח קצר ומשרדים מוכנים לאכלוס (Plug & Play).

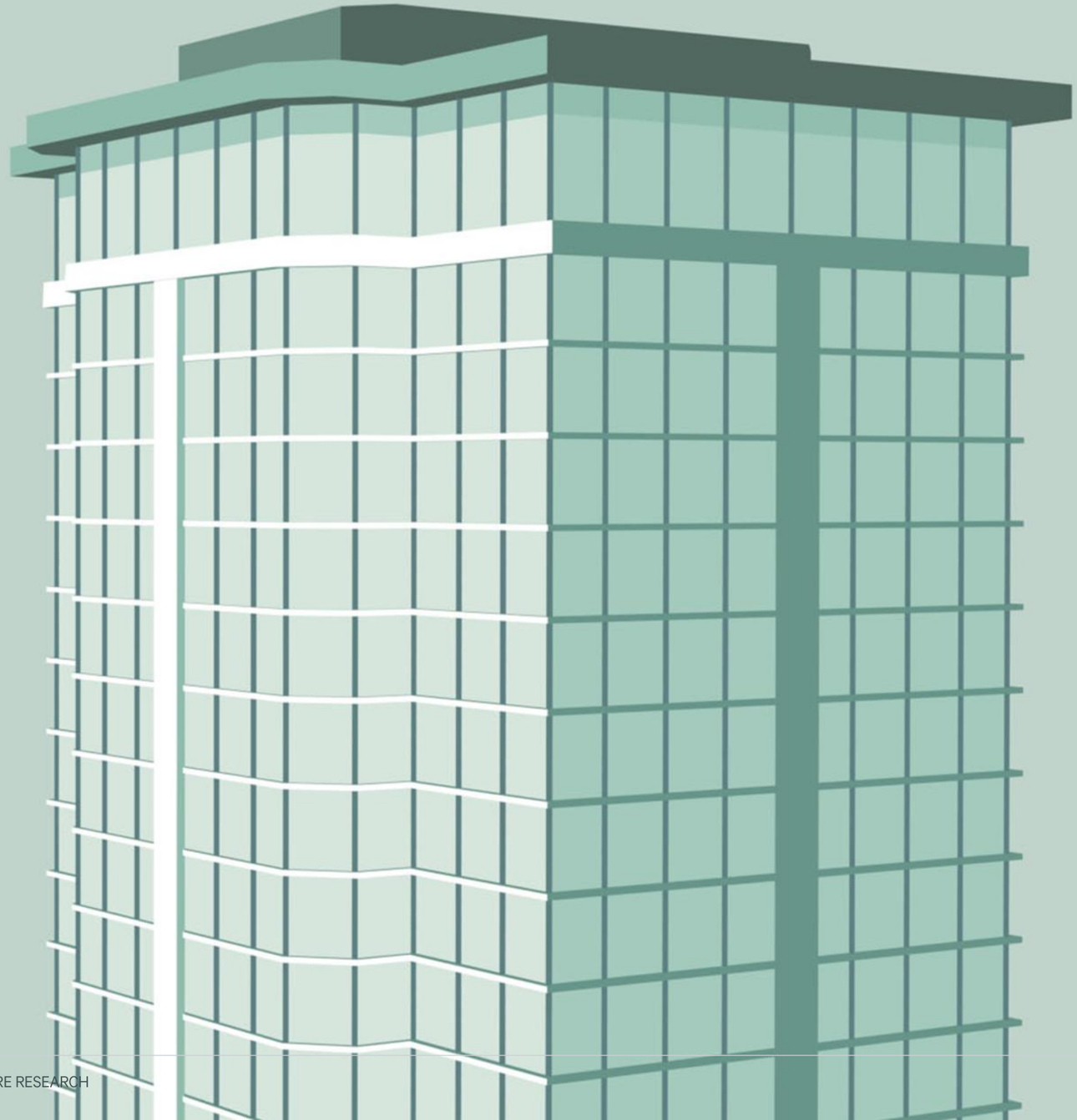
לצד זאת, ההתאוששות בגיוסי ההון בענף ההייטק במחצית הראשונה של 2026 עשויה לתמוך בביקוש לשטחי משרדים, אף שטרם ניכרת התרחבות משמעותית בתעסוקה בענף.

גרף 12: מספר משרות השכיר בענפים מוטי המשרדים, ינואר 2020 עד יוני 2026 (מדד ינואר 2020 = 100)



מקור: הלמ"ס

© 2026 CBRE, Advisory Ltd.



06

מבט על המצב הנוכחי בשוק הנדל"ן המסחרי בישראל

סקירה אזורית – משרדים

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

© 2026 CBRE, Advisory Ltd.

תל אביב

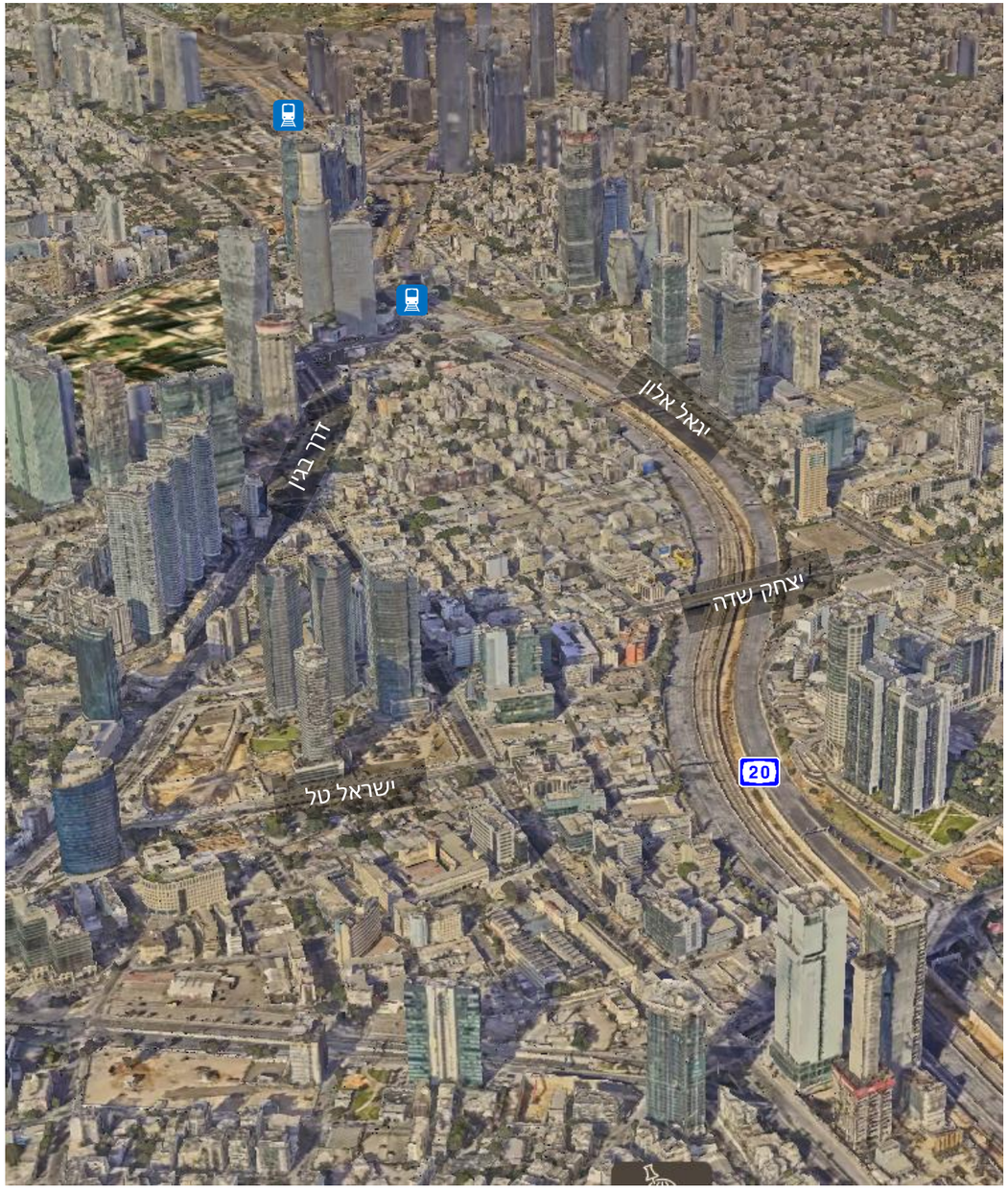
ניכרת התאוששות מסוימת בשוק המשרדים בתל אביב במהלך התקופה, בעיקר במגדלי משרדים חדשים ואיכותיים במיקומים מרכזיים, על רקע התאוששות בגיוסי ההון בענף ההייטק. במקביל, מתרחש אכלוס הדרגתי של מגדלי משרדים חדשים ברמות גמר גבוהות, בעקבות מעבר של חברות גדולות לנכסים אלו. כפועל יוצא, בניינים ותיקים מתמודדים עם קשיי אכלוס ועם תחרות גוברת, בין היתר בשל העדפת השוכרים למבנים מודרניים בעלי נגישות תחבורתית גבוהה.

מגמה זו מעמיקה את הבידול בשוק המשרדים בעיר, כאשר איכות הבניין, רמת הגמר, הנגישות לתחבורה ציבורית והגמישות בניצול השטחים מהוות גורמים מרכזיים בהחלטות השכירות.

חברות מובילות שמשרדיהן ממוקמים בתל אביב: אמזון, גוגל, פאלו אלטו, NVIDIA, צ'ק פוינט, KPMG, WeWork, Deloitte, בנק הפועלים, בנק לאומי ובנק דיסקונט.

מתחמי המשרדים העיקריים: שרונה, לב תל אביב ורוטשילד, מרכז העיר, רחוב יגאל אלון וציר מנחם בגין.

תוכנית המתאר המעודכנת לתל אביב, תא/5500, שהופקדה בסוף שנת 2025, מתווה את כיווני הפיתוח של העיר לעשורים הבאים, תוך העצמת זכויות בנייה, עירוב שימושים ופיתוח מוקדי תעסוקה בסביבת מערכות הסעת ההמונים ותחנות המטרו המתוכננות. נכון למועד הסקירה, התוכנית מצויה בהליכי התנגדויות וטרם נכנסה לתוקף.



© 2026 CBRE, Advisory Ltd.



אזורי התעסוקה המרכזיים בתל אביב:

01. ציר מנחם בגין

אזור התעסוקה המרכזי המשתרע לאורכה של דרך מנחם בגין מהווה את קו הרקיע הראשי של תל אביב, ומאופיין בגורדי שחקים מודרניים המאוכלסים והמושכרים ברובם על ידי חברות הייטק מובילות, משרדי עורכי דין וגופים פיננסיים. אזור זה נהנה מנגישות מרבית וגבוהה הודות לקרבתו לנתיבי איילון ומחלפיו, לתחנות הרכבת הכבדה, לתחנות הרכבת הקלה (הקו האדום) ובעתיד גם לקווי המטרו העתידיים ובפרט קו המטרו M1 שינוע לאורך כל הציר.

חברות מובילות באזור: Microsoft, NIKE, FBC & Co, Samsung, Meitar Law, Intel

דמ"ש ממוצעים (מ"ר/משרדים)	שיעור תפוסה
₪ 150	98.5%

*מתייחס למחירים AS IS

02. מתחם שרונה

תחום בין רחוב קפלן, דרך בגין, שדרות אבן גבירול ורחוב החשמונאים, כולל את מתחם שרונה וסביבת רחוב הארבעה המהווים את אחד ממוקדי הביקוש המרכזיים בתל אביב. אזור זה מאופיין במגדלי משרדים מודרניים המאכלסים חברות הייטק, פירמות ייעוץ, משרדי עורכי דין וגופים פיננסיים, ונחתמה בו עסקת השכירות המשמעותית של חברת Wiz במגדל לנדמרק B.

חברות מובילות באזור: Amazon, Meta, Tenable, Cato Networks, Optibus, KPMG

דמ"ש ממוצעים (מ"ר/משרדים)	שיעור תפוסה
₪ 150	99%

*מתייחס למחירים מעטפת

03. מתחם חסן עראפה

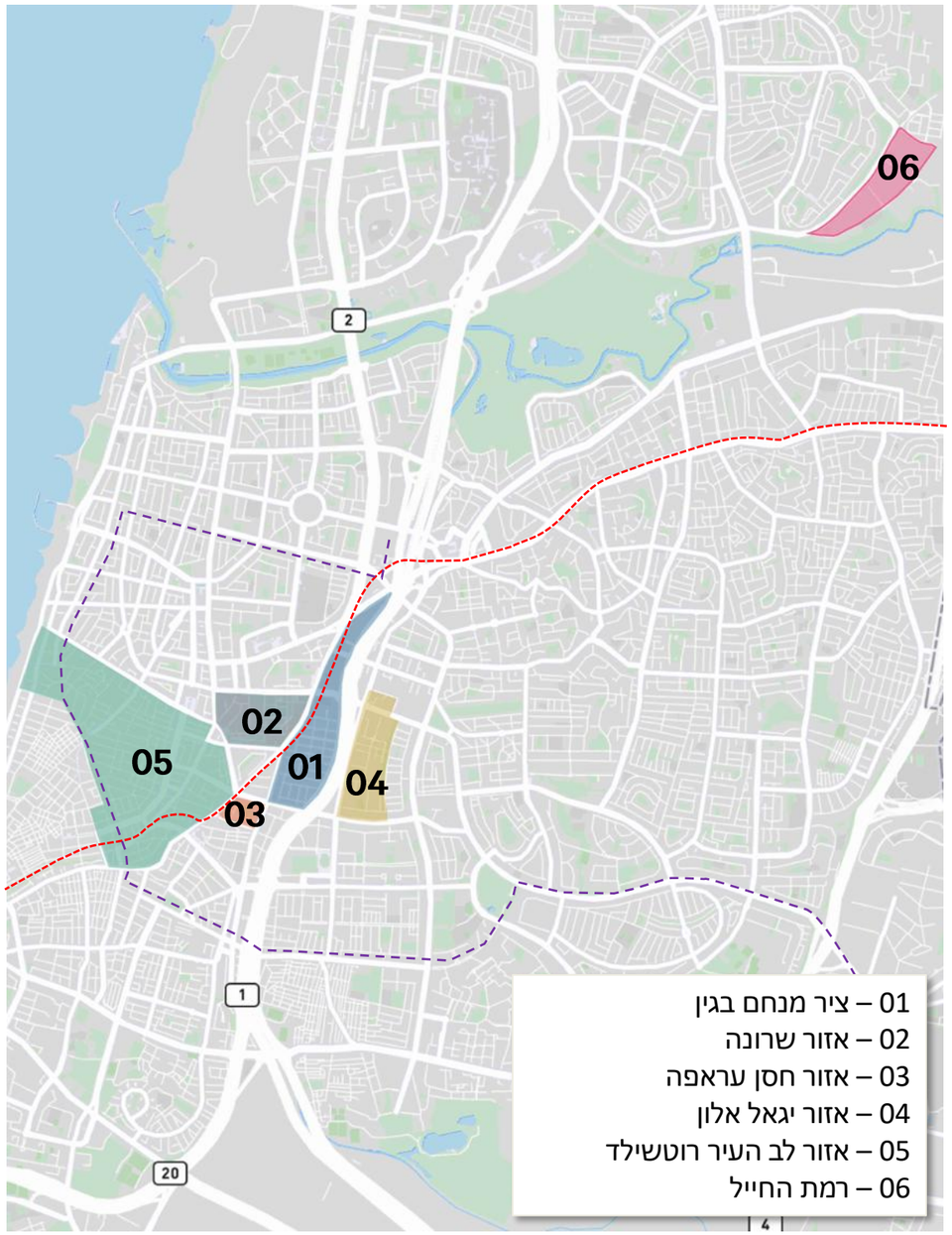
ממוקם בין הרחובות יצחק שדה, דרך בגין, המסגר ודוד חכמי, הוא אזור מתפתח בתנופת בנייה מואצת המשלב מיזמים חדשים לצד בניינים קיימים. האזור נהנה מנגישות גבוהה וסמיכות לתחנת קרליבך של הקו האדום, ומושך אליו חברות טכנולוגיה, משרדי עורכי דין וגופים פיננסיים, לצד רמות תפוסה הנמצאות בצמיחה ומתקרבות להשוואה עם מוקדי הביקוש המובילים בעיר.

חברות מובילות באזור: Nvidia, Monday, Quantum Machines, Yotpo, Papaya Gaming, Intel

דמ"ש ממוצעים (מ"ר/משרדים)	שיעור תפוסה
₪ 145	96%

*מתייחס למחירים AS IS

© 2026 CBRE, Advisory Ltd.



04. מתחם יגאל אלון

מתחם תעסוקה מרכזי המצוי לאורכו של רחוב יגאל אלון, בין יגאל אלון ממערב, עמינדב מדרום, תוצרת הארץ מצפון וההשכלה ממזרח, ומאופיין בשילוב בין מגדלים חדשים לבניינים ותיקים. האזור נהנה מנגישות מעולה בצמידות למחלפי איילון ולקווי הרכבת הקלה והמטרו העתידיים, לצד המשך הקמת מגדל TOHA 2 שיוסיף שטחי משרדים מתקדמים. תמהיל השוכרים במתחם מתבסס ברובו על חברות היי-טק, משרדי עורכי דין, גופים פיננסיים ומשרדי פרסום.

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

130 ₪* דמ"ש ממוצעים (מ"ר/משרדים)

98% שיעור תפוסה

*מתייחס למחירים AS IS

05. מתחם לב העיר רוטשילד

משתרע ממרכז תל אביב דרום מערבה ועד לנווה צדק והים, ומאופיין במבנים מרובי סגנונות אדריכליים המשקפים את תקופות העיר השונות. האזור נהנה מנגישות טובה ועתיד לעבור בו הקו האדום של הרכבת הקלה. תמהיל השוכרים במתחם כולל שילוב של גורדי שחקים מודרניים חלקם בעירוב שימושים, מבנים לשימור ומגדלי משרדים ותיקים, המאכלסים ברובם חברות סטארט-אפ, גופים פיננסיים ושוק ההון.

חברות מובילות באזור: Meta, Atera, Bank of Israel, Bank Jerusalem, Autodesk, Artlist

88 ₪** דמ"ש ממוצעים (מ"ר/משרדים)

94% שיעור תפוסה

*מתייחס למחירים AS IS

06. מתחם רמת החייל

אזור זה ממוקם בצפון-מזרח תל אביב, בין רחוב ראול ולנברג מצפון ומערב, הברזל ממזרח ושטחים פתוחים, ומהווה מרכז פעילות המשלב בנייני משרדים ותיקים וחדישים, חלקם בעירוב שימושים. תמהיל השוכרים מבוסס על חברות פרסום, תקשורת והייטק, לצד פעילות בית החולים אסותא. האזור צפוי ליהנות משדרוג תחבורתי משמעותי הודות לקו הירוק של הרכבת הקלה ולקו M3 של המטרו שיעברו ברחוב ראול ולנברג.

חברות מובילות באזור: Assuta, Keshet 12, Philip Morris, Clal Insurance, RAD Group

55 ₪ דמ"ש ממוצעים (מ"ר/משרדים)

90% שיעור תפוסה

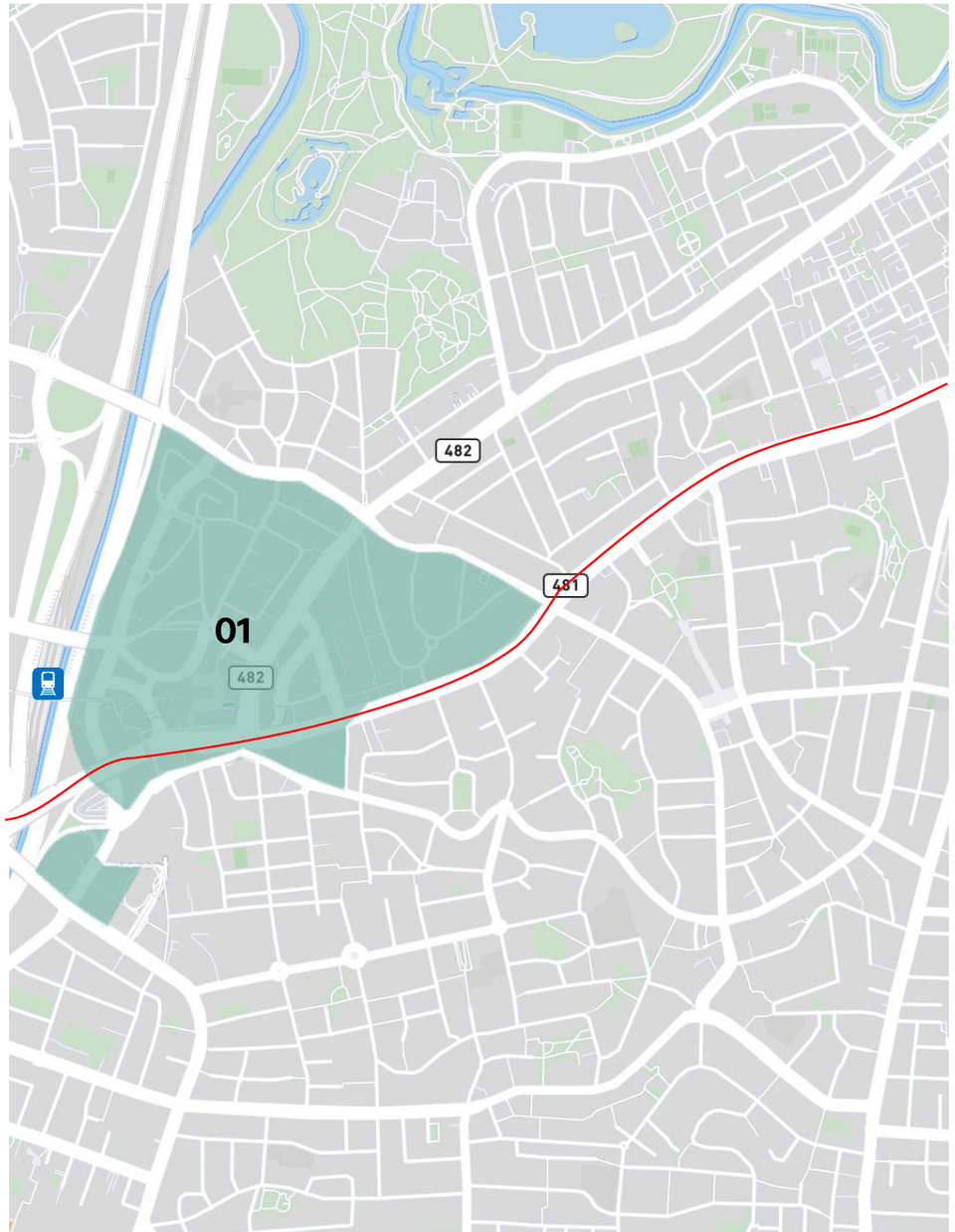
*מתייחס למחירים AS IS

* במגדל TOHA דמי השכירות גבוהים יותר ועומדים על ממוצע של כ-160 ₪/מ"ר
** במגדל רוטשילד 22 דמי השכירות גבוהים יותר ועומדים על ממוצע של כ-180 ₪/מ"ר

רמת גן

מתחם הבורסה בר"ג מהווה את מתחם העסקים הראשי של העיר בשל מיקומו האסטרטגי במשולש הגבולות רמת גן, גבעתיים ותל אביב, ומהווה בפועל המשך טבעי של אזור העסקים של תל אביב. המתחם נמצא במגמת פיתוח לאחר אישור תוכנית המתאר רג/1800 המגדילה זכויות בניה ומעודדת התחדשות עירונית ובנייה לגובה. לצד זאת, נרשמת מגמה של לחץ על מחירי השכירות בחלק מהנכסים, כאשר עודפי היצע במגדלי משרדים חדשים תורמים להאטה בקצב האכלוס, בעיקר בנכסים שאינם בסטנדרט בניה גבוה.

בסמוך, בתחומי גבעתיים, נמשכת ההיערכות לאכלוס פרויקט BEYOND, הכולל מגדל משרדים בהיקף של כ-120 אלף מ"ר לצד שטחי מסחר. בפרויקט נחתמו הסכמי שכירות משמעותיים עם חברות ופירמות מובילות, ובהן Moon Active ומשרדי עורכי הדין מיתר וליפא מאיר & שות'. תוספת ההיצע הצפויה עשויה להגביר את התחרות מול בנייני משרדים ותיקים באזור ולחזק את מגמת המעבר לנכסים חדשים ואיכותיים.



01. מתחם הבורסה

האזור תחום בין הצירים ז'בוטינסקי, ביאליק, אבא הלל ונתיבי איילון, ונהנה מנגישות מלאה (רכבת, רכבת קלה ומטרו עתידי). המתחם מתאפיין באחוזי תפוסה גבוהים ובשילוב של בנייני משרדים ברמת Class A ו-Class B. תמהיל השוכרים מגוון וכולל חברות ביטוח ופיננסים, בנקים, פירמות עורכי דין, חברות היי-טק וסייבר, שירותים עסקיים וענף היהלומים.

95 ₪
דמ"ש ממוצעים (מ"ר/משרדים)

96%
שיעור תפוסה

*מתייחס למחירים מעטפת

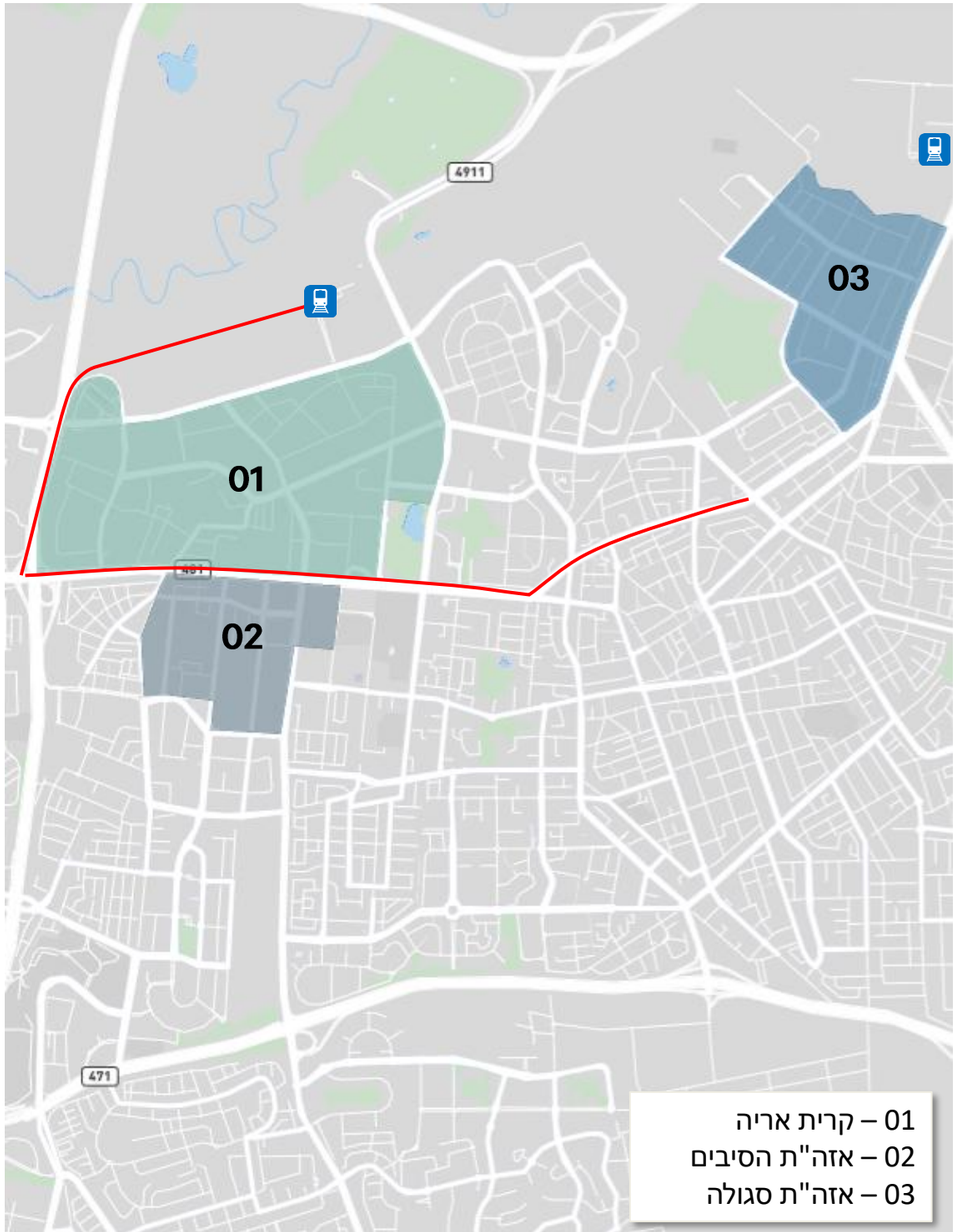
חברות מובילות באזור: Menora Mivtahim, Harel Insurance, Mizrahi Tfahot, HSBC, F5, Mobileye, Taboola, Dynamic Yield

*במגדל אטריום, דמי השכירות גבוהים יותר ועומדים על ממוצע של כ-150 ₪ / מ"ר
*בפרויקט Beyond, גבעתיים דמי השכירות עומדים על 120 ₪ / מ"ר במעטפת

© 2026 CBRE, Advisory Ltd.

פתח תקווה

אזורי התעסוקה בפתח תקווה, ובראשם קריית אריה, ממשיכים להתפתח בקצב גבוה, עם היצע משמעותי של שטחי משרדים חדשים. הפעלת הקו האדום של הרכבת הקלה שיפרה את הנגישות לאזור, אך במקביל ההאטה בענף ההייטק משפיעה על קצב האבלוס. עודפי ההיצע באים לידי ביטוי גם בשטחים פנויים בהיקפים משמעותיים, כאשר באזורים מסוימים נרשמים עשרות אלפי מ"ר פנויים לאורך זמן.



01. אזור התעשייה קריית אריה

האזור משתרע על כ-2,250 דונם בצפון-מערב העיר, משמש כמע"ר המרכזי וגובל בציר ז'בוטינסקי מדרום, בכביש 4 ממערב ובמסילת הרכבת מצפון. האזור נהנה מנגישות גבוהה הודות לקרבה לצירי תנועה מרכזיים, לרכבת הקלה ולתחנת הרכבת הסמוכה לאצטדיון. לאורך השנים, הוא התפתח ממוקד תעשייה מסורתית למרכז עסקים מתקדם. השטח משלב כיום מתחמי משרדים נרחבים המושכרים לחברות היי-טק מובילות. לצד זאת, היקף ניכר של שטחי תעשייה מסורתית ממשיך לעבור תהליכי פיתוח, התחדשות והסבה לפרויקטים חדשים.

חברות מובילות באזור: Marvell, CyberArk, Intuit, IBM

53 ₪
דמ"ש ממוצעים (מ"ר/משרדים)

70%
שיעור תפוסה

*מתייחס למחירים מעטפת

02. אזור תעשייה הסיבים

ממוקם בחלקה המערבי של פתח תקווה ומאופיין במבני תעשייה ומשרדים ותיקים לצד פרויקטים חדשים. תמהיל השוכרים באזור כולל חברות היי-טק וטכנולוגיה, ביטוח ושירותים פיננסיים, בעלי מקצועות חופשיים וחברות שירותים עסקיים, לצד פעילות תעשייתית מסורתית.

חברות מובילות באזור: Zap, Docusign, AIG, Shekel Insurance, Yad 2, Align Technologies

45 ₪
דמ"ש ממוצעים (מ"ר/משרדים)

60%
שיעור תפוסה

*מתייחס למחירים מעטפת

03. אזור תעשייה סגולה

אזור מאופיין בתעשייה, מוסכים, מסחר ואולמות אירועים. באזור מקודמת תכנית התחדשות להוספת כמיליון מ"ר לתעסוקה, בהסתמכות על תחנת הרכבת ותוואי המטרו M2. נכון למחצית הראשונה של 2026, השטח עדיין מתאפיין במבנים ותיקים עם היצע מוגבל של משרדים מודרניים. תמהיל השוכרים כולל מפעלי תעשייה וייצור, בתי מלאכה, מוסכים, חברות מסחר והפצה, בעלי מקצועות חופשיים ואולמות אירועים.

מובילות באזור: Airobotics, Isotopia Molecular, Comparts

45 ₪
דמ"ש ממוצעים (מ"ר/משרדים)

80%
שיעור תפוסה

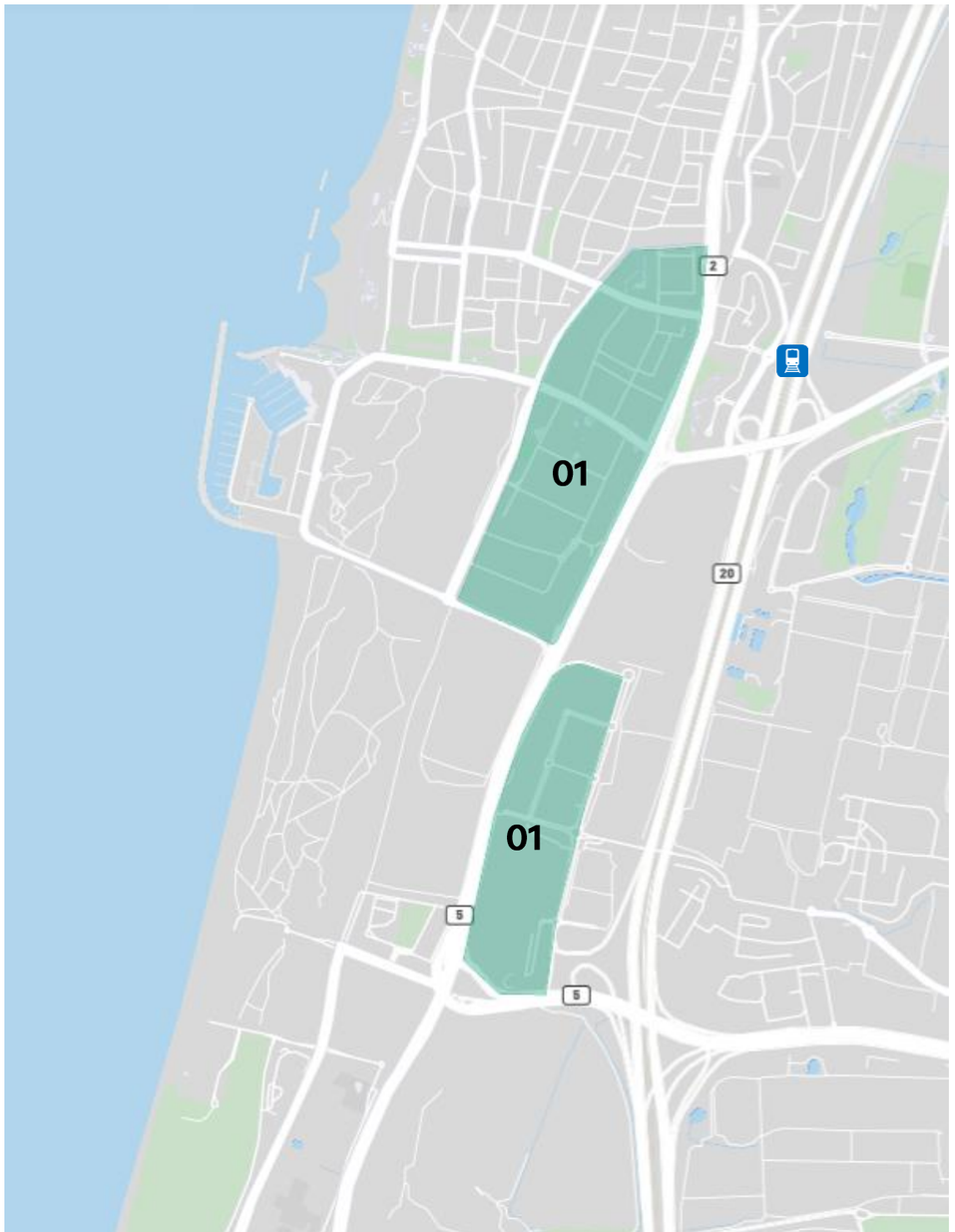
*מתייחס למחירים AS IS

© 2026 CBRE, Advisory Ltd.

הרצליה

אזור התעסוקה הרצליה פיתוח ממשיך להוות מוקד מרכזי לחברות הייטק וטכנולוגיה בינלאומיות, הודות לריכוז חברות מובילות, סביבת עבודה איכותית ונגישות לצירי תחבורה מרכזיים. במקביל, נמשכת מגמת הבידול בביקושים בין בנייני משרדים חדשים ואיכותיים לבין נכסים ותיקים, על רקע תהליכי התייעלות של חברות ובחינת חלופות שכירות באזורים סמוכים ובעלויות נמוכות יותר.

תוכנית המתאר הר/ 2440 להתחדשות אזור התעשייה הרצליה פיתוח מתווה שינוי משמעותי באופי המתחם, תוך העצמת זכויות הבנייה, מעבר הדרגתי לבנייה גבוהה וצפופה יותר ושילוב שימושי תעסוקה, מסחר, בילוי, מגורים בשטחי מתחמי התעסוקה ותיירות.



01. אזור התעסוקה הרצליה פיתוח

המתחם משתרע על כ-850 דונם בדרום-מערב העיר לאורך כביש 2 ומשמש כמע"ר מרכזי. הוא נהנה מנגישות טובה דרך מחלף הסירה, תחנת רכבת סמוכה והקו הירוק של הרכבת הקלה העתיד לעבור בו. תמהיל השוכרים כולל חברות היי-טק וטכנולוגיה בינלאומיות, סייבר ותובנה, גופים פיננסיים, משרדי עורכי דין ושירותים עסקיים.

<u>חברות מובילות באזור:</u> Apple, Veronie, Microsoft, Accenture, AppsFlyer, GM

90 ₪
דמ"ש ממוצעים (מ"ר/משרדים)

88%
שיעור תפוסה

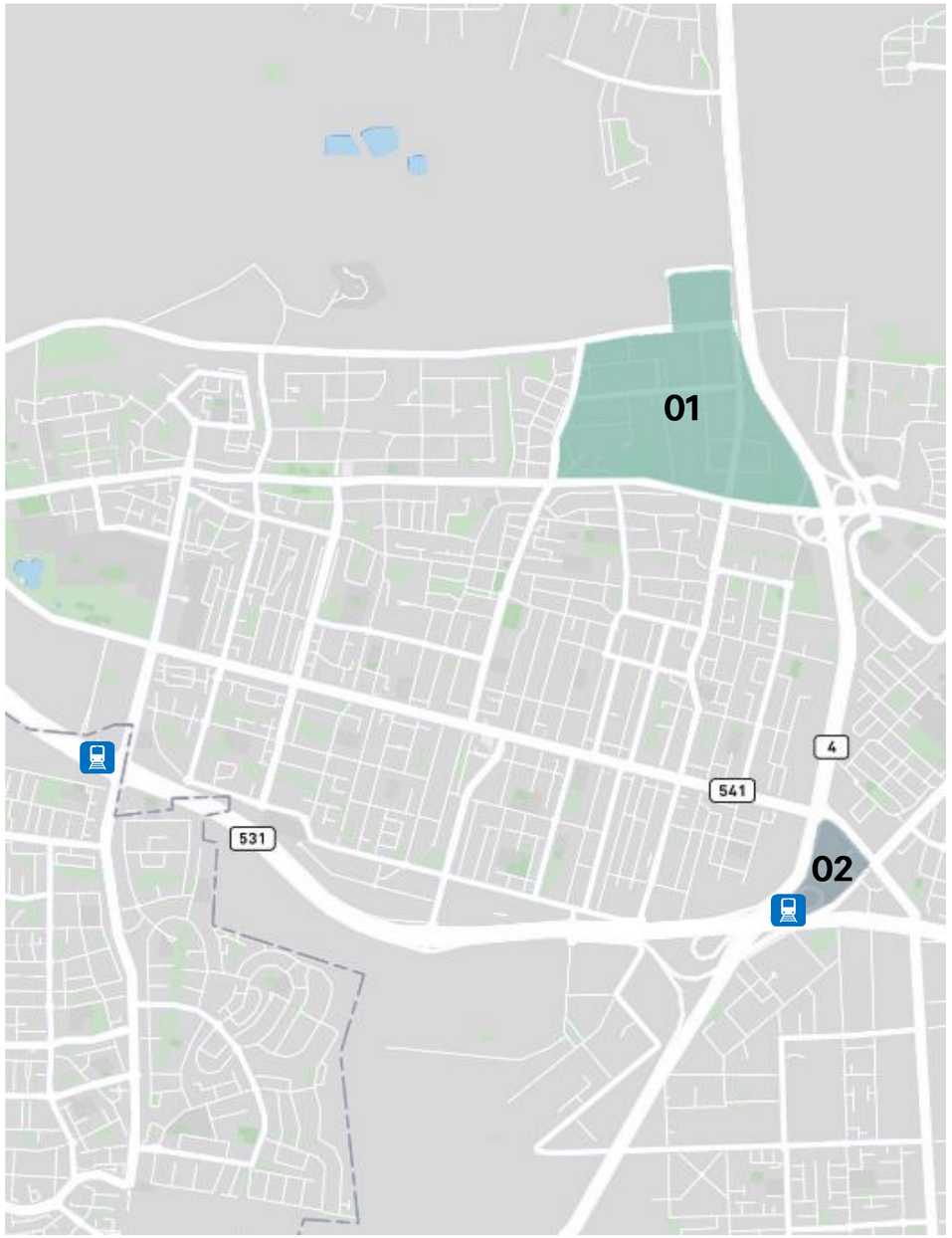
*מתייחס למחירים מעטפת

© 2026 CBRE, Advisory Ltd.

רעננה

רעננה ממשיכה לבסס את מעמדה כמוקד תעסוקה משמעותי באזור השרון, המושך חברות הייטק, טכנולוגיה ושירותים עסקיים. נגישות העיר לכביש 531, לכביש 4 ולתחנות הרכבת רעננה מערב ורעננה דרום, לצד קרבתה להרצליה ולכפר סבא, מחזקת את מעמדה כחלופה תחרותית לאזורי התעסוקה היקרים יותר במרכז הארץ.

בתקופה הנסקרת גוברת חשיבותם של שיקולי עלות-תועלת בבחירת שטחי משרדים, כאשר רעננה מציעה לחברות אפשרות להתמקם במתחמי תעסוקה איכותיים בעלויות נמוכות יחסית להרצליה פיתוח ולתל אביב.



01. אזור תעשייה קרית אתגרים

אזור התעשייה מהווה את מוקד התעסוקה המרכזי בעיר, וגובלת ברחוב ויצמן, רחוב עתידים וכביש 4. האזור משלב מבני תעשייה ומסחר ותיקים לצד משרדים מודרניים, ונהנה מנגישות לכביש 4 ולמחלף כפר סבא–רעננה צפון. בטווח הארוך, הנגישות צפויה להשתפר משמעותית עם פיתוח קו המטרו M1 המתוכנן לשרת את המתחם. תמהיל השוכרים כולל חברות היי-טק וטכנולוגיה בינלאומיות, מרכזי מו"פ, חברות תוכנה, תקשורת וביטחון, לצד מסחר ותעשייה מסורתית.

חברות מובילות באזור: Amdocs, Elbit, SAP, Nvidia, Eli Lilly, NICE

50 ₪
דמ"ש ממוצעים (מ"ר/משרדים)

70%
שיעור תפוסה

*מתייחס למחירים מעטפת

02. אזור תעשייה צומת רעננה דרום

אזור התעשייה אזור התעשייה בצומת רעננה דרום גובל בעיר כפר סבא, האזור מאופיין במספר רב של חברות פארמה והיי טק. תמהיל המשתמשים באזור משלב בנייני משרדים מודרניים וחדישים לצד מבנים ותיקים יותר, המאוכלסים ברובם על ידי חברות טכנולוגיה, מדע ורפואה.

חברות מובילות באזור: Zoom Info, Red Hat, Deloitte, Abra, Philips

55 ₪
דמ"ש ממוצעים (מ"ר/משרדים)

80%
שיעור תפוסה

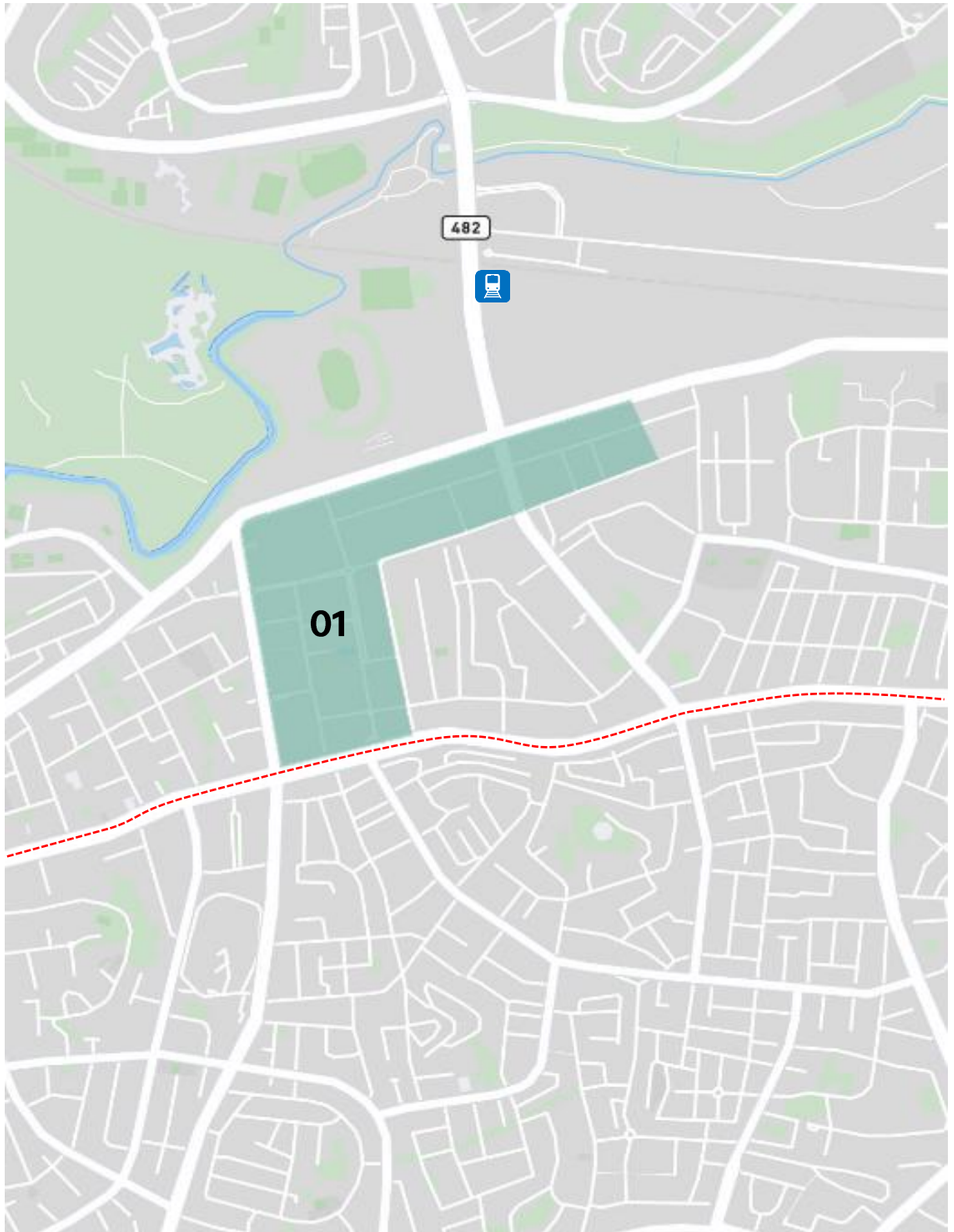
*מתייחס למחירים מעטפת

© 2026 CBRE, Advisory Ltd.

בני ברק

אזור ה- BBC ממשיך בתהליך המעבר ממתחם שהתאפיין בפרויקטים של קבוצות רכישה למוקד תעסוקה הכולל גם מגדלי משרדים גדולים ביוזמת חברות נדל"ן וגופים מוסדיים. התפתחות זו מאפשרת קליטת שוכרי עוגן ועסקאות שכירות בהיקפים גדולים, לצד תחרות גוברת בין בנייני משרדים חדשים לבין המלאי הוותיק.

הפעלת הקו האדום של הרכבת הקלה לאורך רחוב ז'בוטינסקי מאז אוגוסט 2023 משפרת את הנגישות למתחם ותומכת במעמדו כחלופה למוקדי המשרדים בתל אביב וברמת גן. במקביל, נמשכת התפתחות פרויקטים רחבי היקף, ובהם מתחם LYFE של אשטרום ודן נדל"ן ומגדל נמרודי של הכשרת היישוב. בנוסף, בנובמבר 2025 הוגשה לוועדה המחוזית תוכנית לפיתוח מתחם תעסוקה ומסחר חדש בצפון בני ברק, בסביבת רחוב הלח"י, בהיקף מתוכנן של כ-2 מיליון מ"ר, הכוללת גם תחנת רכבת חדשה. מדובר בתוספת היצע פוטנציאלית לטווח ה ארוך, שטרם הבשילה לבנייה או לאכלוס נכון למועד הסקירה.



01. מתחם BBC אזור התעסוקה הראשי של העיר בני ברק

משמש כמע"ר היחיד בעיר וממוקם בצפון-מערב בני ברק במשולש הגבולות עם רמת גן ותל אביב. המתחם משתרע על כ-900 דונם ותחום מדרום בציר ז'בוטינסקי, מצפון בדרך ששת הימים ואבא הלל, וממערב בדרך בן גוריון. אזור התעסוקה מאופיין בבנייני משרדים מודרניים ונהנה מנגישות גבוהה הודות לקרבה לקו האדום של הרכבת הקלה ולתחנת הרכבת "בני ברק". תמהיל השוכרים במתחם מבוסס ברובו על בעלי מקצועות חופשיים.

87 ₪
דמ"ש ממוצעים (מ"ר/משרדים)

85%
שיעור תפוסה

*מתייחס למחירים AS IS

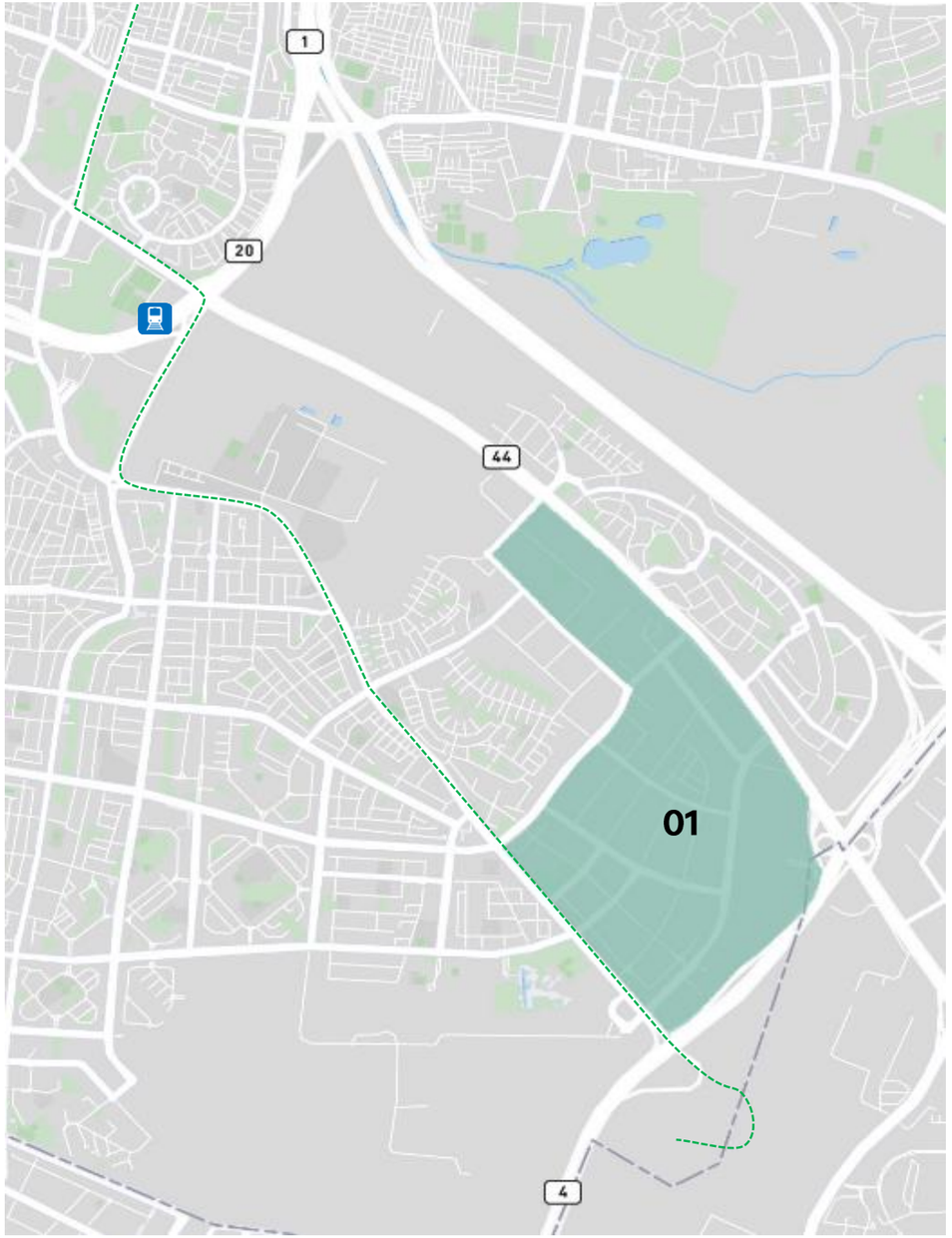
<u>חברות מובילות באזור:</u> ROOMS by Fattal, Isracard, Max, eToro, Visa Cal, Meitav, Phoenix Gama

© 2026 CBRE, Advisory Ltd.

חולון

אזור התעסוקה בחולון ממשיך להתפתח כמוקד תעסוקה משמעותי בדרום מטרופולין תל אביב, תוך מעבר הדרגתי ממבני תעשייה ומלאכה מסורתיים למתחמי משרדים, מסחר ותעסוקה מודרניים. קרבת האזור לכבישים 4 ו-20 , לצד הקו הירוק של הרכבת הקלה המצוי בשלבי הקמה, צפויה לתרום לשיפור הנגישות ולחיזוק האטרקטיביות של המתחם.

במחצית הראשונה של 2026 , היצע המשרדים המשמעותי שנוסף בשנים האחרונות ממשיך להשפיע על קצב האכלוס ועל התחרות בין הפרויקטים. בעוד שבניינים חדשים ואיכותיים נהנים מיתרון יחסי במשיכת שוכרים, היקפי ההיצע הקיימים והעתידיים יוצרים לחץ על שיעורי התפוסה ועל דמי השכירות, בעיקר בנכסים ותיקים ובפרויקטים שטרם התבססו מבחינת אכלוס.



01. אזור תעשייה חולון

אזור התעסוקה במזרח העיר, בסמיכות לכביש 4 ולמחלף חולון מזרח, משתרע על כ-700 דונם. האזור עבר בשנים האחרונות תהליך פיתוח משמעותי המשלב מתחמי משרדים ומסחר מודרניים לצד מבני תעשייה ותיקים, כמו פרויקטים של עזריאלי, אמות, מבנה וגב-ים. היקפי הבנייה הנרחבים מגבירים את התחרות על שוכרים, והנגישות צפויה להשתפר בעתיד עם הפעלת הקו הירוק של הרכבת הקלה. תמהיל השוכרים כולל חברות טכנולוגיה ותוכנה, תקשורת, גופים פיננסיים ובנקאיים, חברות תשתית, משרדי ממשלה ובעלי מקצועות חופשיים.

חברות מובילות באזור: Sapiens, Bezeq, Halman Aldubi Group, Amidar, NTA, DealHub, Oron Group Investments & Holdings Ltd.

45 ₪
דמ"ש ממוצעים (מ"ר/משרדים)

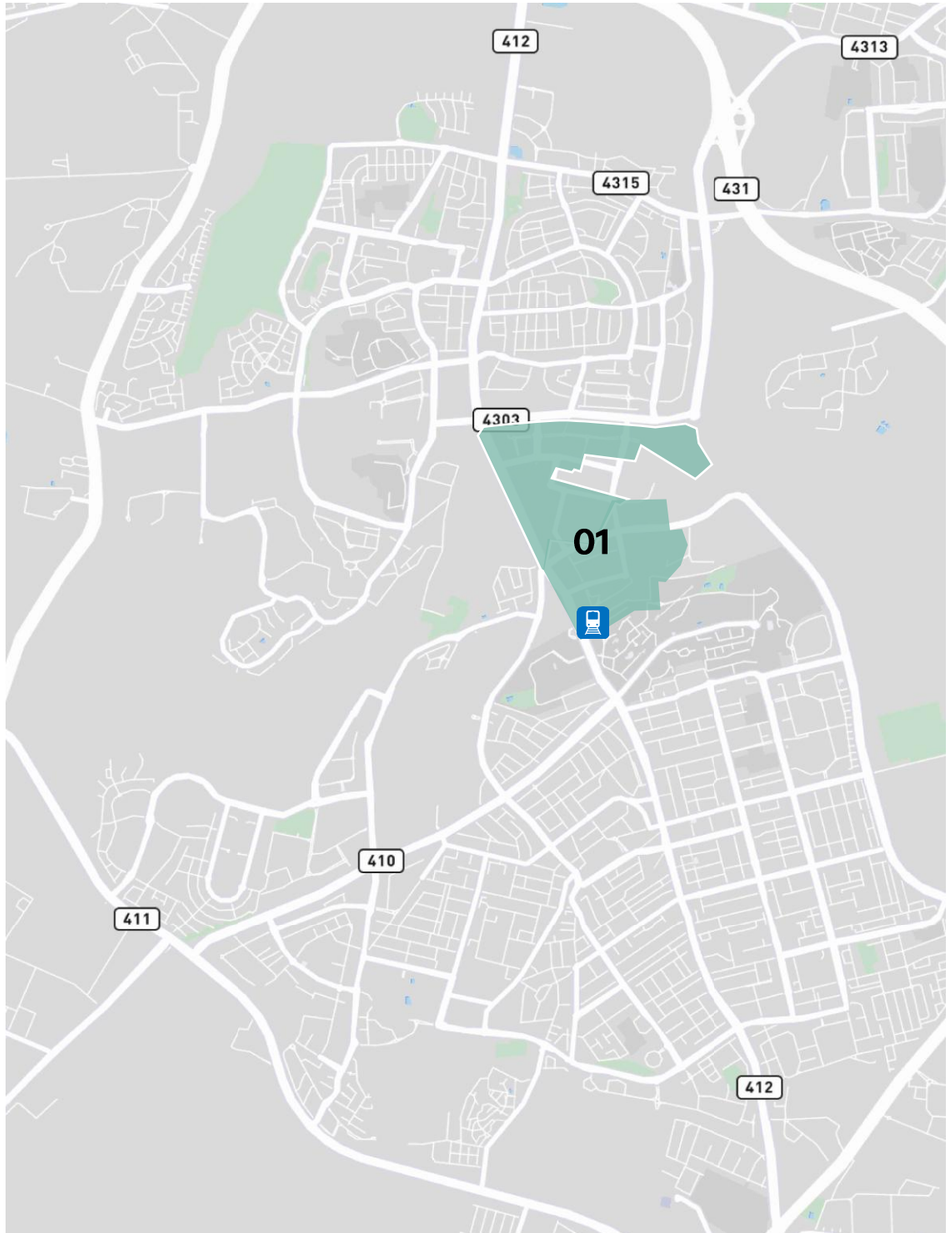
75%
שיעור תפוסה

*מתייחס למחירים מעטפת

© 2026 CBRE, Advisory Ltd.

נס ציונה ורחובות

פארק המדע המשותף לרחובות ולנס ציונה מהווה מוקד תעסוקה מרכזי לחברות טכנולוגיה, מחקר ופיתוח ותעשייה עתירת ידע באזור השפלה. קרבתו למכון ויצמן למדע, ריכוז חברות בינלאומיות ומרכזי מחקר, לצד נגישות לכבישים 431 ו-4 ולתחנת רכבת רחובות, תורמים למעמדו כמוקד תעסוקה אזורי. נמשכים פיתוח והרחבת שטחי התעסוקה בפארק, תוך דגש על מתחמי משרדים, מעבדות ומבנים המותאמים לחברות טכנולוגיה.



01. פארק המדע (פארק תמר)

הפארק המשתרע בצפון רחובות ובדרום נס ציונה נהנה מנגישות לתחנת הרכבת ומטרו M1 עתידי. הפארק משלב מתחמי מחקר ופיתוח, מעבדות, משרדים מודרניים ושטחי מסחר ושירותים. תמהיל השוכרים כולל חברות היי-טק וטכנולוגיה בינלאומיות, שבבים ואלקטרוניקה, ביוטכנולוגיה ומכשור רפואי, לצד מעבדות ושירותים עסקיים.

55 ₪
דמ"ש ממוצעים (מ"ר/משרדים)

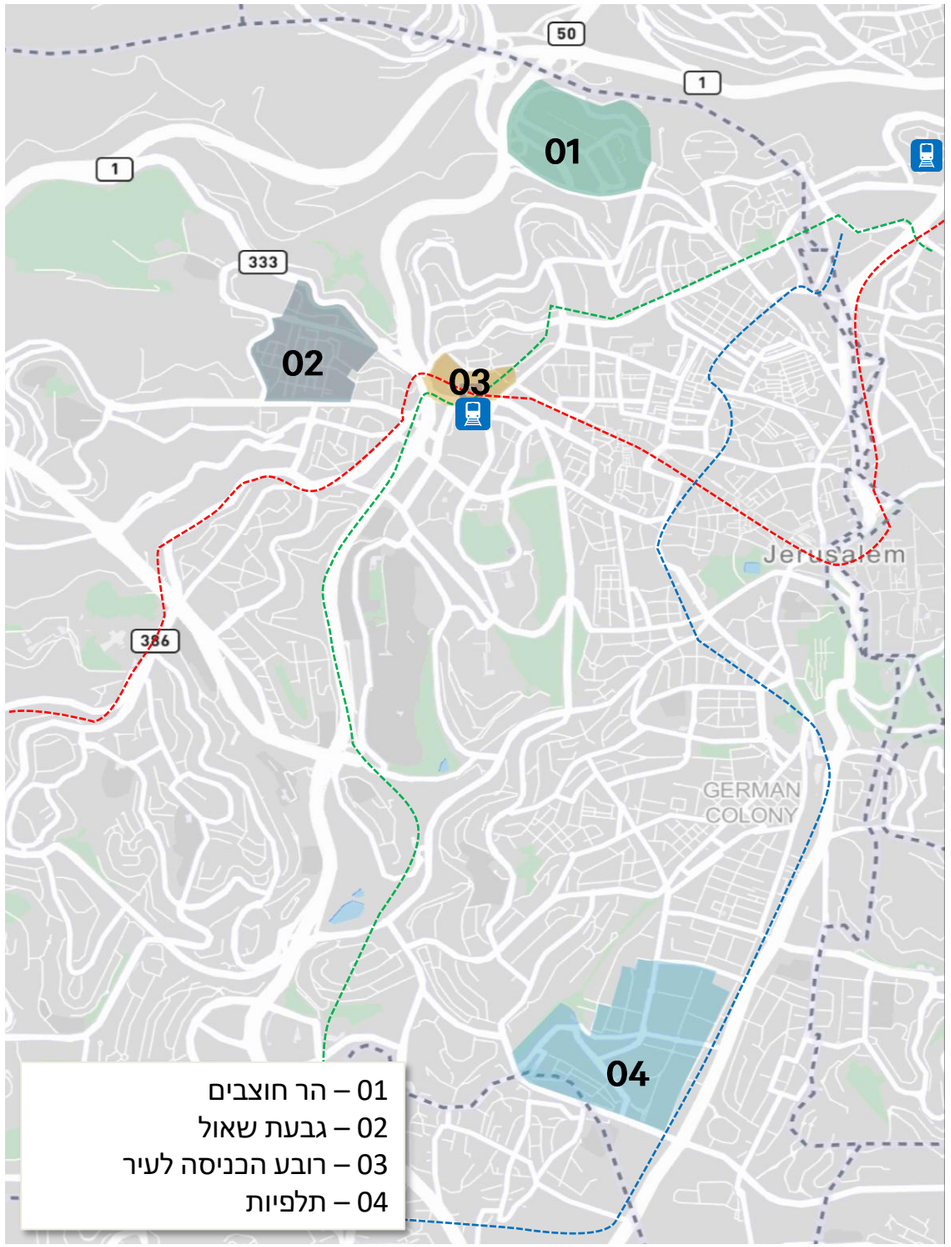
80%
שיעור תפוסה

*מתייחס למחירים מעטפת

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

© 2026 CBRE, Advisory Ltd.

ירושלים



ירושלים, העיר המאוכלסת בישראל, משמשת מוקד תעסוקה מרכזי לממשלה, לציבור ולהייטק. במחצית הראשונה של 2026 נמשך פיתוח רובע הכניסה לעיר, המתוכנן לכ-1.2 מיליון מ"ר וכ-20 מגדלים בגובה של עד 40 קומות לתעסוקה, מסחר, מלונאות ומגורים. האזור נהנה מנגישות גבוהה לרכבת יצחק נבון, לתחנה המרכזית ולקווי הרכבת הקלה. פרויקטים בולטים כגון מגדל מרום בבנייה, קרית הממשלה והיכלי המשפט צפויים לחזק משמעותית את מעמדה המטרופוליני של העיר.

01. הר חוצבים

פארק התעשיות (כ-530 דונם בצפון-מערב ירושלים) מהווה מוקד היי-טק ותעסוקה מרכזי הנגיש לדרך בגין, ציר גולדה וכביש 1. הפארק משלב מתחמי מו"פ, משרדים ומפעלים, לצד פרויקטים חדשים ושדרוג עתידי של הרכבת הקלה. תמהיל השוכרים כולל חברות טכנולוגיה בינלאומיות, שבבים, תעשיות ביטחוניות, ביומד, מוסדות ממשלתיים ובעלי מקצועות חופשיים.

<u>חברות מובילות באזור:</u> Beck Tech, Mobileye, Siemens, DNS, Matrix, Intel

₪ 77
דמ"ש ממוצעים (מ"ר/משרדים)
*מתייחס למחירים AS IS

90%
שיעור תפוסה

02. גבעת שאול

אזור התעסוקה במערב ירושלים מאופיין בתעשייה מסורתית ומשרדי ממשלה, לצד תנופת בנייה חדשה המתפתחת במקום. הקו הירוק של הרכבת הקלה, שהעבודות להקמתו מתבצעות בימים אלה, צפוי לעבור באזור ולחברו היטב למרכז העיר. תמהיל השוכרים כולל בעלי מקצועות חופשיים, מפעלי ייצור ומשרדים ממשלתיים.

<u>חברות מובילות באזור:</u> Barlev Development, Registrar of Inheritance Affairs, Ministry of Finance

₪ 70
דמ"ש ממוצעים (מ"ר/משרדים)
*מתייחס למחירים AS IS

85%
שיעור תפוסה

03. רובע הכניסה לעיר

רובע התעסוקה החדש במערב ירושלים, סמוך לגשר המיתרים ותחנת יצחק נבון, נמצא בתהליכי פיתוח ובנייה. הרובע מתוכנן לכלול כ-1.2 מיליון מ"ר ב-20 מגדלים לשימושי תעסוקה, מסחר, מגורים, מלונאות ומבני ציבור. עם השלמתו, צפוי הרובע להוות מוקד תעסוקה מוביל בזכות נגישותו הגבוהה לתחבורה ציבורית.

₪ 80
דמ"ש ממוצעים (מ"ר/משרדים)
*מתייחס למחירים מעטפת

90%
שיעור תפוסה

04. תלפיות

אזור התעסוקה בדרום-מזרח ירושלים עובר התחדשות משמעותית להפיכתו למרכז עירוני מעורב שימושים במסגרת תוכנית אב, כולל חיזוק ציר גנרל פייר קניג ושילוב רכבת קלה. תמהיל השוכרים כולל חברות שירותי עסקים, בעלי מקצועות חופשיים, גופים ציבוריים, ארגונים וחברות טכנולוגיה קטנות ובינוניות.

₪ 73
דמ"ש ממוצעים (מ"ר/משרדים)
*מתייחס למחירים AS IS

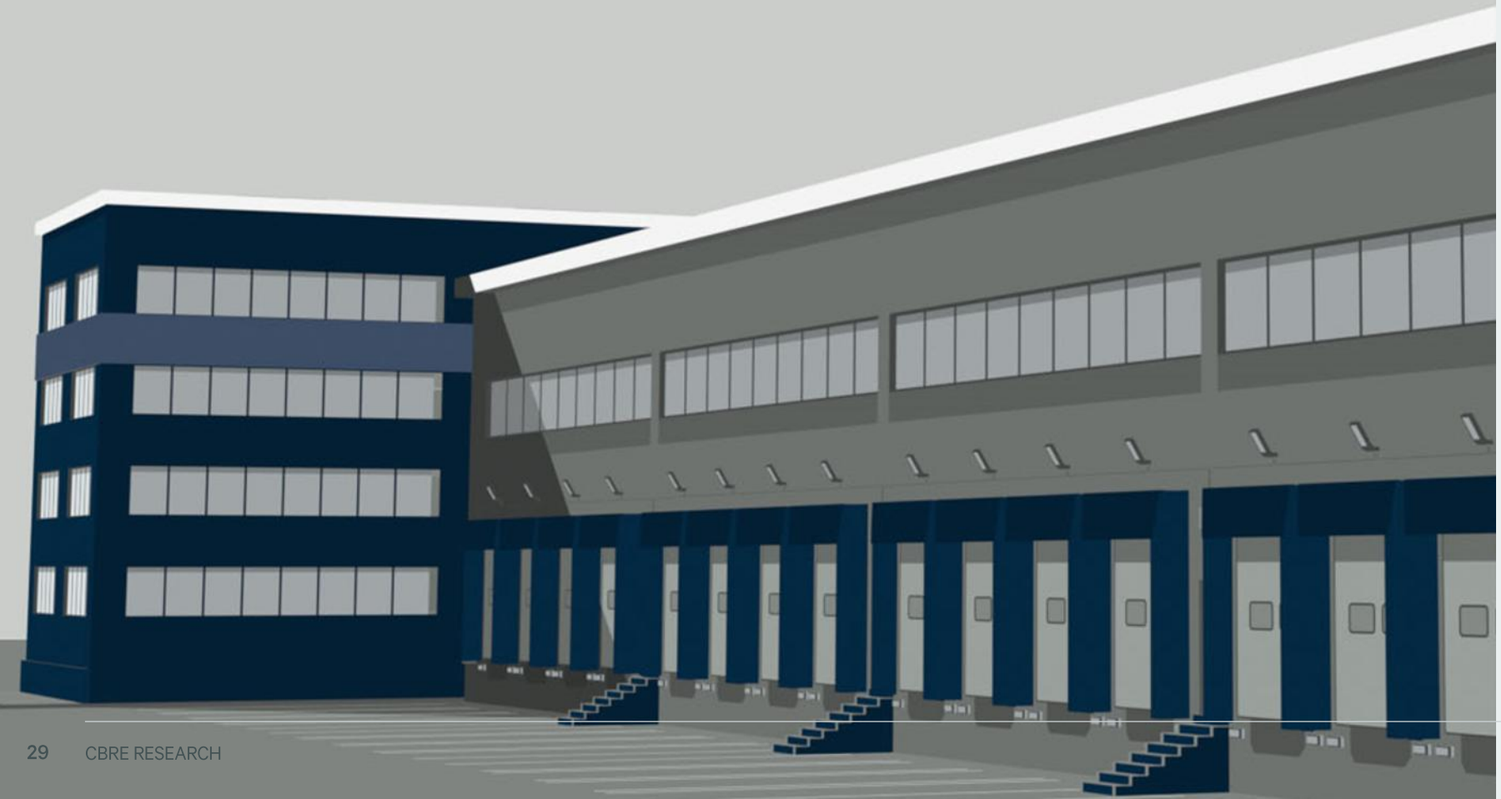
85%
שיעור תפוסה

© 2026 CBRE, Advisory Ltd.

07

מבט על המצב הנוכחי בשוק הנדל"ן המסחרי בישראל

שוק אחסנה ולוגיסטיקה



© 2026 CBRE, Advisory Ltd.

שוק אחסנה ולוגיסטיקה

בישראל כ-4 מיליון מ"ר של שטחי אחסנה ולוגיסטיקה. בעשור האחרון נהנה ענף הלוגיסטיקה מתנופת צמיחה, עם גידול של למעלה מ-10% בשנה.

ענף האחסנה והלוגיסטיקה בישראל התאפיין בשנים האחרונות בתנופת פיתוח משמעותית, שהגיעה לשיאה בשנים 2022–2023. עם זאת, החל משנת 2024 ניכרת התמתנות בקצב התחלות הבנייה. בתקופה הנסקרת הסתכמו התחלות הבנייה לשטחי אחסנה בכ-15 אלף מ"ר בלבד, לעומת כ-189 אלף מ"ר בשנת 2025 כולה. מנגד, היקף גמר הבנייה הסתכם בכ-175 אלף מ"ר, נתון המשקף המשך השלמתם של פרויקטים שהחלו בשנים קודמות, לצד האטה משמעותית בהיקף הפיתוח החדש.

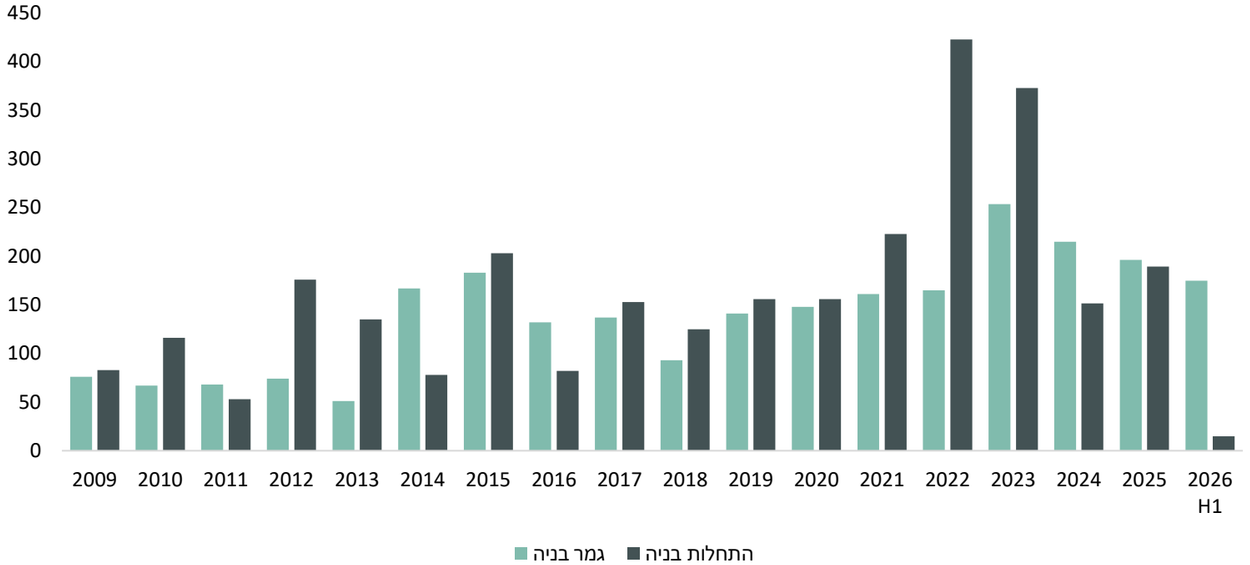
<u>בין המגמות העיקריות התומכות בביקוש לשטחי אחסנה ולוגיסטיקה בישראל ניתן למנות:</u>

- **גידול האוכלוסייה והצריכה הפרטית –** הגידול המתמשך באוכלוסיית ישראל תומך בהתרחבות הביקוש למוצרי צריכה, ובהתאם גם בפעילות הייצור, היבוא וההפצה. מגמה זו מגדילה את הצורך בשטחי אחסנה ובמרכזים לוגיסטיים המספקים מענה לצורכי המשק.
- **התפתחות הסחר הבינלאומי ושרשראות האספקה –** התרחבות תשתיות הנמלים והצורך בשיפור יעילות שרשראות האספקה תומכים בביקוש למרכזים לוגיסטיים מתקדמים. במקביל, אי הוודאות הגיאופוליטית והביטחונית מגבירה את החשיבות של רציפות תפקודית, גמישות תפעולית וניהול מלאי יעיל.
- **התרחבות המסחר המקוון –** הגידול בהיקף הרכישות המקוונות והשינויים בהרגלי הצריכה תומכים בביקוש למרכזי הפצה, מחסנים לוגיסטיים ומתקני אחסנה בקרבת מוקדי אוכלוסייה, המאפשרים קיצור זמני אספקה ושיפור יעילות מערך ההפצה.
- **מעבר לאחסון ממוכן ולמיקור חוץ לוגיסטי –** התרחבות השימוש במערכות אחסון וליקוט אוטומטיות, לצד פתרונות מתקדמים לניהול מלאי, מאפשרת ניצול יעיל יותר של שטחי האחסנה. במקביל, גוברת החשיבות של חברות לוגיסטיקה המתמחות במתן שירותי אחסנה והפצה במיקור חוץ (PL3) לרבות הפעלת מרכזים לוגיסטיים מרובי שוכרים.

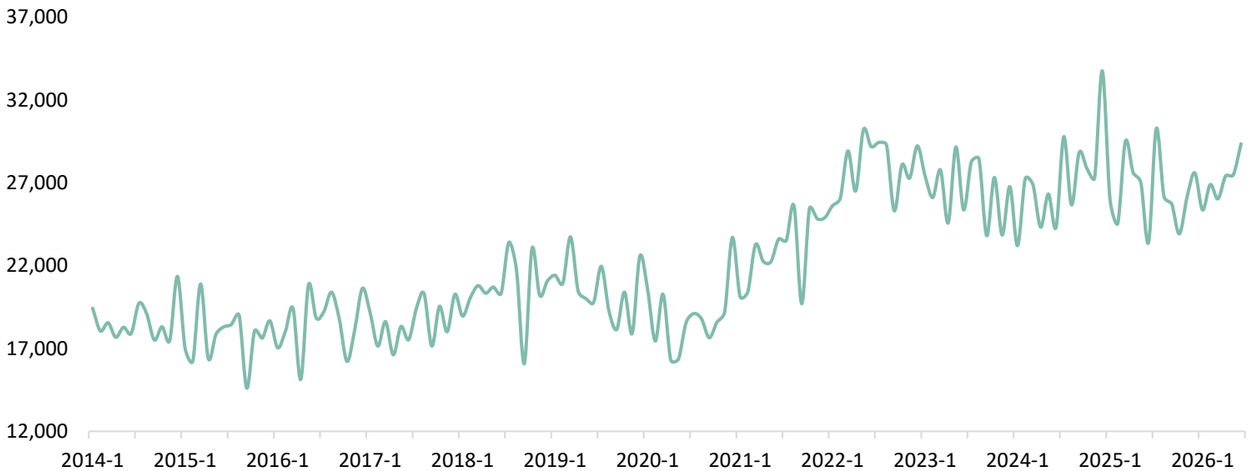
<u>הביקוש לשטחי אחסון ולוגיסטיקה נובע ממספר מאפייני מיקום:</u>

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

גרף 13: בניה לאחסנה בישראל בין השנים 2009 ועד המחצית הראשונה של שנת 2026 (אלפי מ"ר)



גרף 14: יבוא סחורות לישראל בשנים 2014 ועד למחצית הראשונה של 2026 (מיליוני ₪)



מקור: הלמ"ס

© 2026 CBRE, Advisory Ltd.



מבט על המצב הנוכחי בשוק הלוגיסטיקה

במהלך המחצית הראשונה של שנת 2026 שמר ענף הלוגיסטיקה על יציבות. מחירי הקרקעות באזורי הביקוש המצויים לאורך כביש 6, בסביבת נמלי ישראל ולצד כבישי רוחב ראשיים נותרו ברמה גבוהה, אולם מגמת העלייה של השנים הקודמות נבלמה. דמי השכירות עבור מבנים לוגיסטיים בנויים ושטחי אחסנה פתוחה נותרו יציבים.
פעילותם של נמלי הים החדשים - נמל המפרץ בחיפה ונמל הדרום באשדוד, ממשיכה לתרום להגדלת קיבולת המבולות. הנמלים צפויים להכפיל את קיבולת המבולות מ-3 מיליון TEU לכ-6 מיליון TEU, ולאפשר את המשך הגידול הצפוי בייבוא.

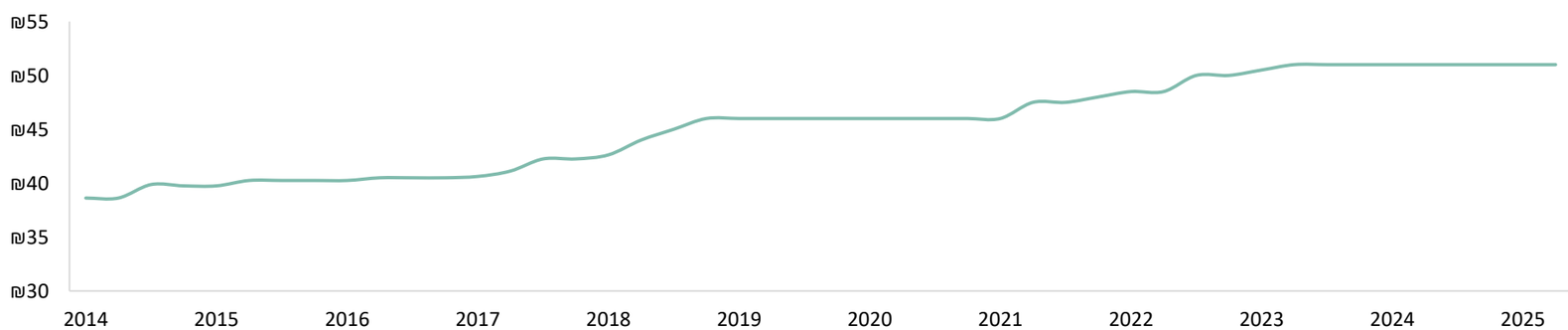
<u>מרבית המרלו"גים מופעלים באחת מ- 3 צורות עיקריות:</u>

- <u>ייזום והפעלה עצמיים:</u>
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.
- <u>ייזום על ידי חברה אחת לשובר בודד או שוכרים מרובים:</u>
הקמת מבנה בהתאמה אישית לצרכי החברה השוכרת והשכרת המבנה לתקופה של: 10-5 שנים. הלקוחות הטיפוסיים למודל זה הינם חברות קטנות/בינוניות.
- <u>ייזום על ידי חברת נדל"ן והפעלה על ידי חברה מסוג TPL:</u>
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.

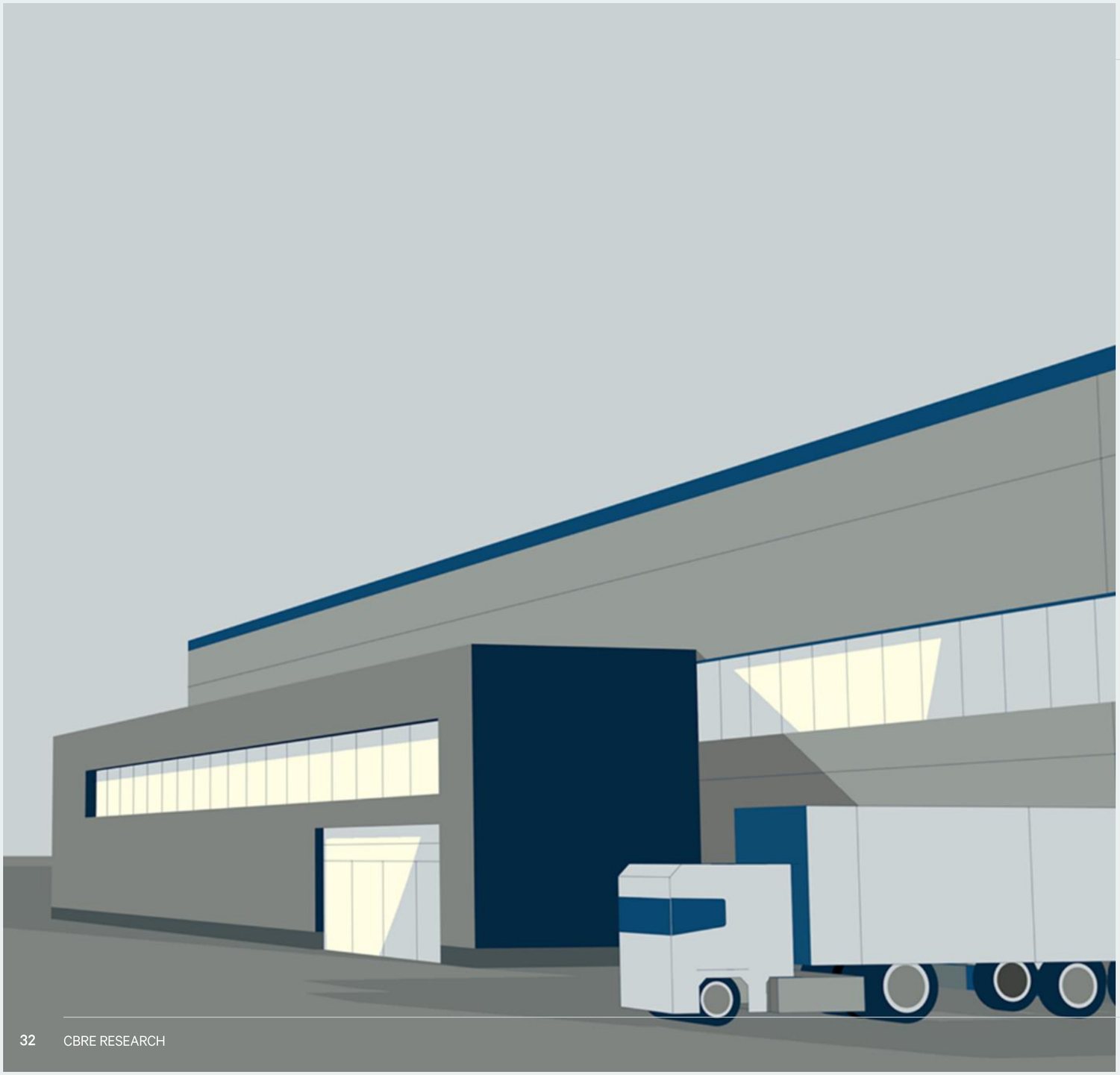
<u>תצורות האחסנה העיקריות הינן:</u>

- <u>אחסנה סטנדרטית בגובה 12 מ':</u> מבנה האחסנה הנפוץ בישראל, עלות ההקמה נמוכה, תואם לזכויות בנייה בסיסיות לתעשייה, מותאם למלגזות סטנדרטיות.
- <u>אחסנה ממוכנת בגובה 40-20 מ':</u> מבנה האחסנה היעיל ביותר, כמות משטחים מרבית למ"ר רצפה, כמות משטחים מרבית לנפח אחסנה, עלות הקמה גבוהה, דורש מומחיות, עלויות תפעול נמוכות, מיעוט כ"א דרוש.

גרף 15: דמי שכירות ממוצעים ללוגיסטיקה בארץ בין השנים 2014-2025 ₪ /מ"ר



© 2026 CBRE, Advisory Ltd.



08

מבט על המצב הנוכחי בשוק הנדל"ן המסחרי בישראל

סקירה אזורית - לוגיסטיקה

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

© 2026 CBRE, Advisory Ltd.

סקירה אזורית

01 אשדוד

הסמיכות לנמל אשדוד ולנמל הדרום ממשיכה להוות מנוע צמיחה מרכזי לפעילות האחסנה והלוגיסטיקה באזור. היקף הפעילות בנמל אשדוד המשיך לצמוח במהלך התקופה, עם גידול של כ-2.6% בשינוע מכולות ושל כ-7% במטעני תפזורת ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. לצד זאת, המשך התפתחותו של נמל הדרום והתגברות התחרות בין הנמלים תומכים בחיזוק מעמדו של אזור אשדוד כמרכז לוגיסטי ארצי.

חברות מובילות באזור:

- Fridenzon
- גולד בונד קונטרם
- Ewave / אספן
- אוברסיז
- גלובוס
- קבוצה 207
- סלע לוגיסטיקה
- קבוצת צדוק טבת
- אורשר

*דמ"ש ממוצעים (מ"ר/אחסנה)	מחיר ממוצע לדונם
55 ₪	**6 מיליון ₪**

*למרלו"גים חדשים Class A

02 מודיעין /שוהם

אזור מודיעין/שוהם ממשיך להוות אחד ממוקדי הלוגיסטיקה המרכזיים בישראל, הודות למיקומו האסטרטגי בסמיכות לכביש 6 ולנתב"ג ולנגישותו לצירי התחבורה המרכזיים במדינה. יתרונות אלו תומכים בביקוש מצד חברות הפועלות בפריסה ארצית ומבססים את האזור כאחד היעדים המבוקשים לפעילות אחסנה ולוגיסטיקה

חברות מובילות באזור:

- Teva - SLE
- יוחננוף
- אוסם
- שופרסל
- קבוצת גאמידה
- UMI
- תנובה
- יינות כרמל
- DHL
- אוריין

*דמ"ש ממוצעים (מ"ר/אחסנה)	מחיר ממוצע לדונם
55 ₪	**6 מיליון ₪**

*למרלו"גים חדשים Class A

03 קיסריה

אזור התעשייה קיסריה מהווה מוקד לפעילות תעשייה, אחסנה ולוגיסטיקה, ומרכז שטחי אחסנה המשרתים חברות ייצור, יבואנים ומפיצים. הפיתוח באזור נמשך, בין היתר באמצעות שיתופי פעולה ועסקאות עם החברה לנכסי קיסריה, הנחשבת לגורם מוביל בפיתוח ובניהול הנכסים במתחם.

חברות מובילות באזור:

- דיפלומט
- דלתא
- קומסקו
- החברה לנכסי קיסריה
- קבוצת גולף
- Fritz
- דקטלון
- שסטוביץ

*דמ"ש ממוצעים (מ"ר/אחסנה)	מחיר ממוצע לדונם
45 ₪	**3.5 מיליון ₪**

*למרלו"גים חדשים Class A

04 חיפה

אזור חיפה הוא מוקד לוגיסטי מרכזי בצפון הודות לקרבתו לנמלים, לשדה התעופה ולצירי התחבורה. פיתוח נמל המפרץ תומך בביקוש לאחסנה ולהפצה, לצד התקדמות התוכנית האסטרטגית למפרץ חיפה: יעד הפסקת הפעילות הפטרוכימית הוא 2029 (אף שמתקני האנרגיה החלופיים צפויים להסתיים ב-2031), ובמהלך 2026 מקודמים פתרונות ביניים להבטחת רציפות האספקה לצד קידום היתרים וביצוע.

חברות מובילות באזור:

- Overseas Commerce
- DSV
- קבוצת פרידנסון
- קבוצת צדוק טבת
- לוגיסטיקר

*דמ"ש ממוצעים (מ"ר/אחסנה)	מחיר ממוצע לדונם
45 ₪	**3.5 מיליון ₪**

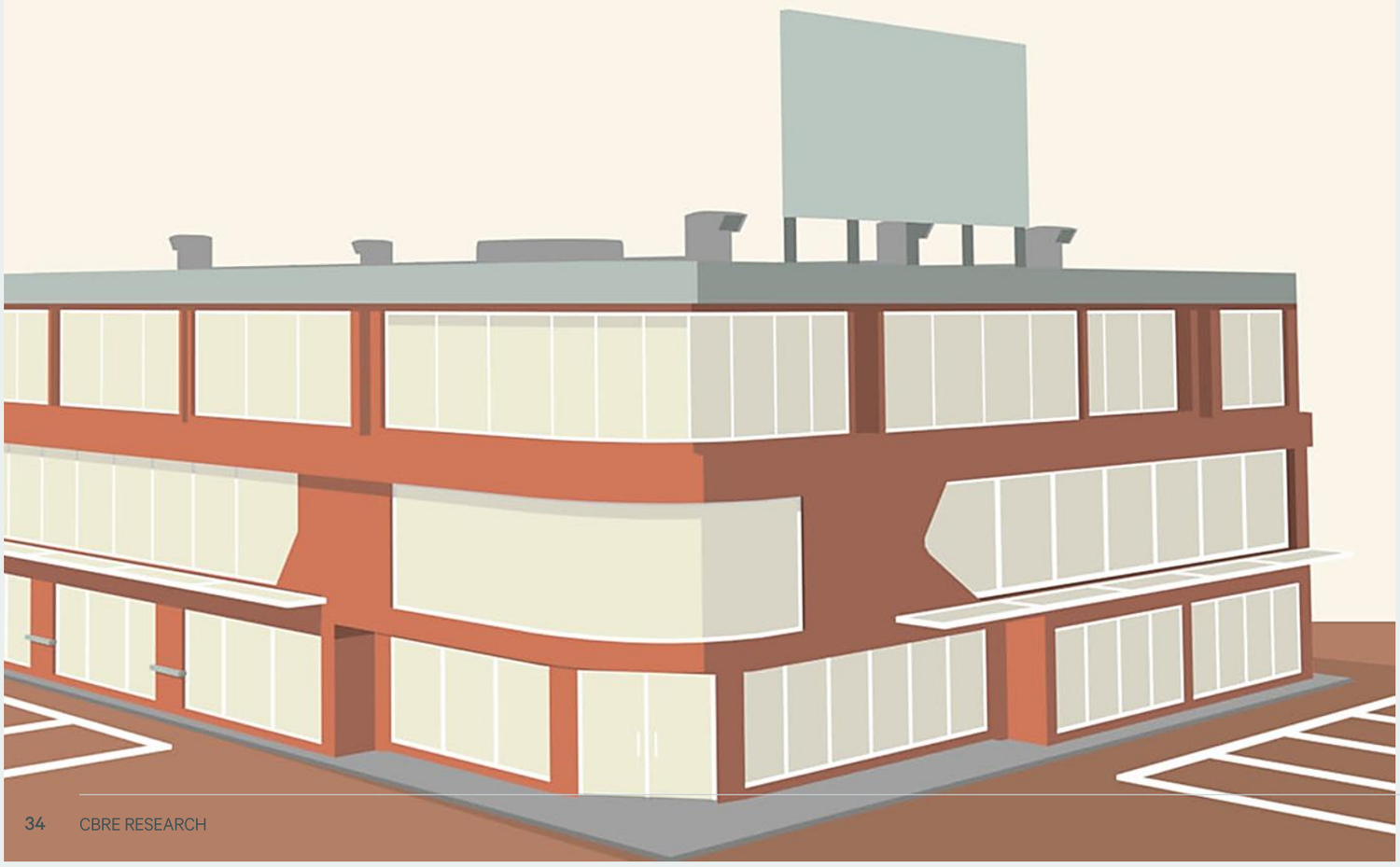
*למרלו"גים חדשים Class A

© 2026 CBRE, Advisory Ltd.

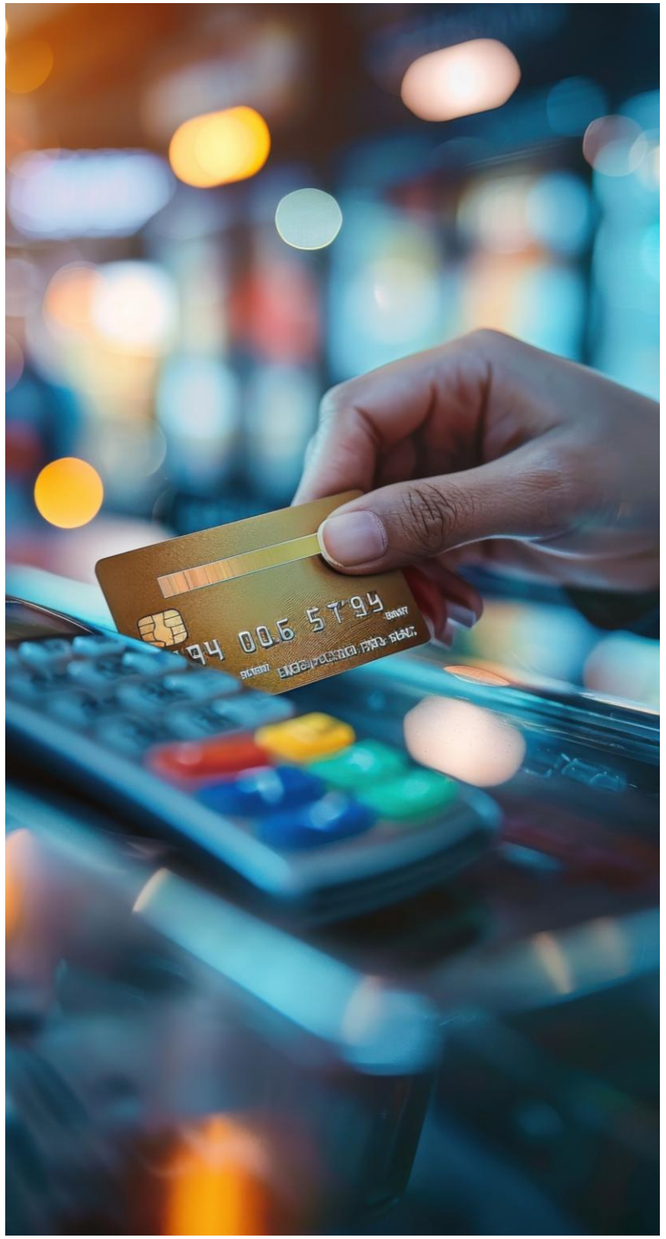
09

מבט על המצב הנוכחי בשוק הנדל"ן המסחרי בישראל

שוק המסחר



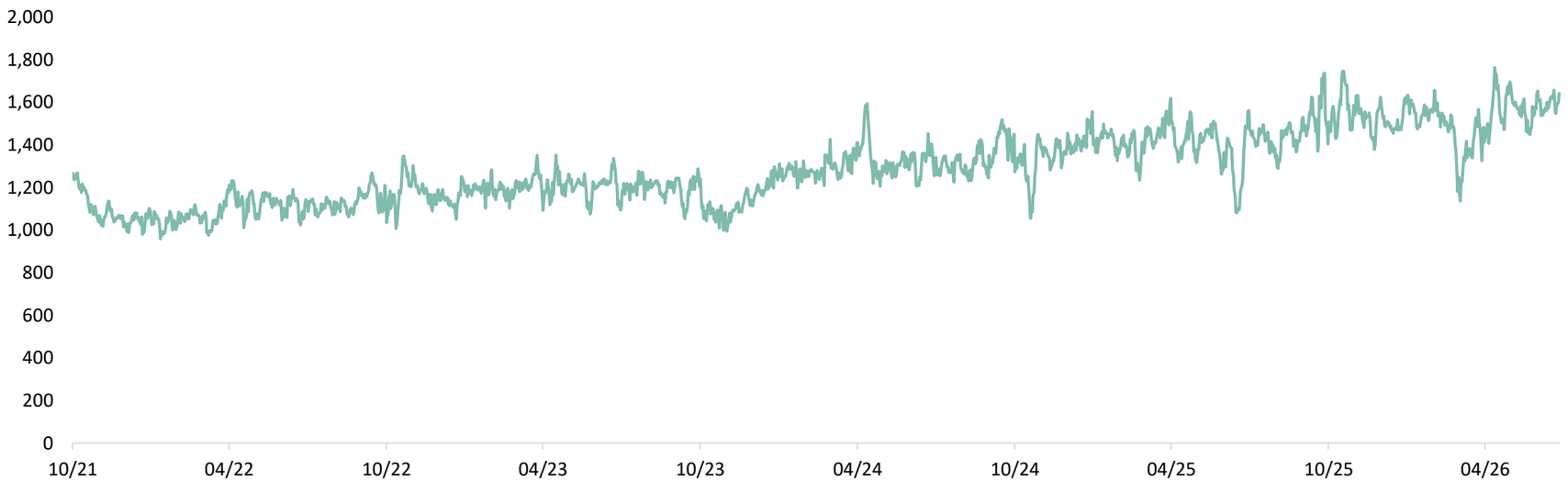
© 2026 CBRE, Advisory Ltd.



שוק המסחר

היקף הרכישות בברטיסי אשראי המשיך לצמוח במהלך התקופה, ומשקף את התרחבות הפעילות הצרכנית במשק. היקף הרכישות היומי הממוצע עמד על כ-1.53 מיליארד ₪, לעומת כ-1.40 מיליארד ₪ בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-8.8%. במהלך חודש מרץ נרשמה ירידה חדה בהיקף הרכישות, עד לרמת שפל של כ-1.14 מיליארד ₪ ליום, אולם החל מחודש אפריל נרשמה התאוששות משמעותית בפעילות הצרכנית, אשר נמשכה לאורך הרבעון השני. בסוף חודש יוני עמד היקף הרכישות על כ-1.68 מיליארד ₪ ליום, נתון המעיד על חזרה לרמות פעילות גבוהות ביחס לתחילת השנה.

גרף 16: היקף הרכישות בברטיסי אשראי (מיליוני ₪, מנוכה עונתיות, ממוצע נע 7 ימים)



מקור: עיבודי בנק ישראל

© 2026 CBRE, Advisory Ltd.

צור קשר

תומר איילי

מנהל מחלקת השקעות ומחקר
Tomer.eyaly@cbre.com

מאי משה

מחלקת השקעות ומחקר
May.moshe@cbre.com

סמדר פומרנץ

מנהלת משרד
Smadar.pomerantz@cbre.com

הדר מוצ'ניק

עיצוב גרפי
Hadar.muchnik@cbre.com

© Copyright 2026. 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.

CBRE