



CBRE

2025

ישראל

סקירת שוק הנדל"ן

מחלקת מחקר CBRE
יוני 2026

שנתון

תוכן עניינים

סקירה ארצית

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

מבט על המצב הנוכחי בשוק הנדל"ן המסחרי בישראל

- 05 שוק המשרדים

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





חיים אגי, מנכ"ל
CBRE ייעוץ בע"מ

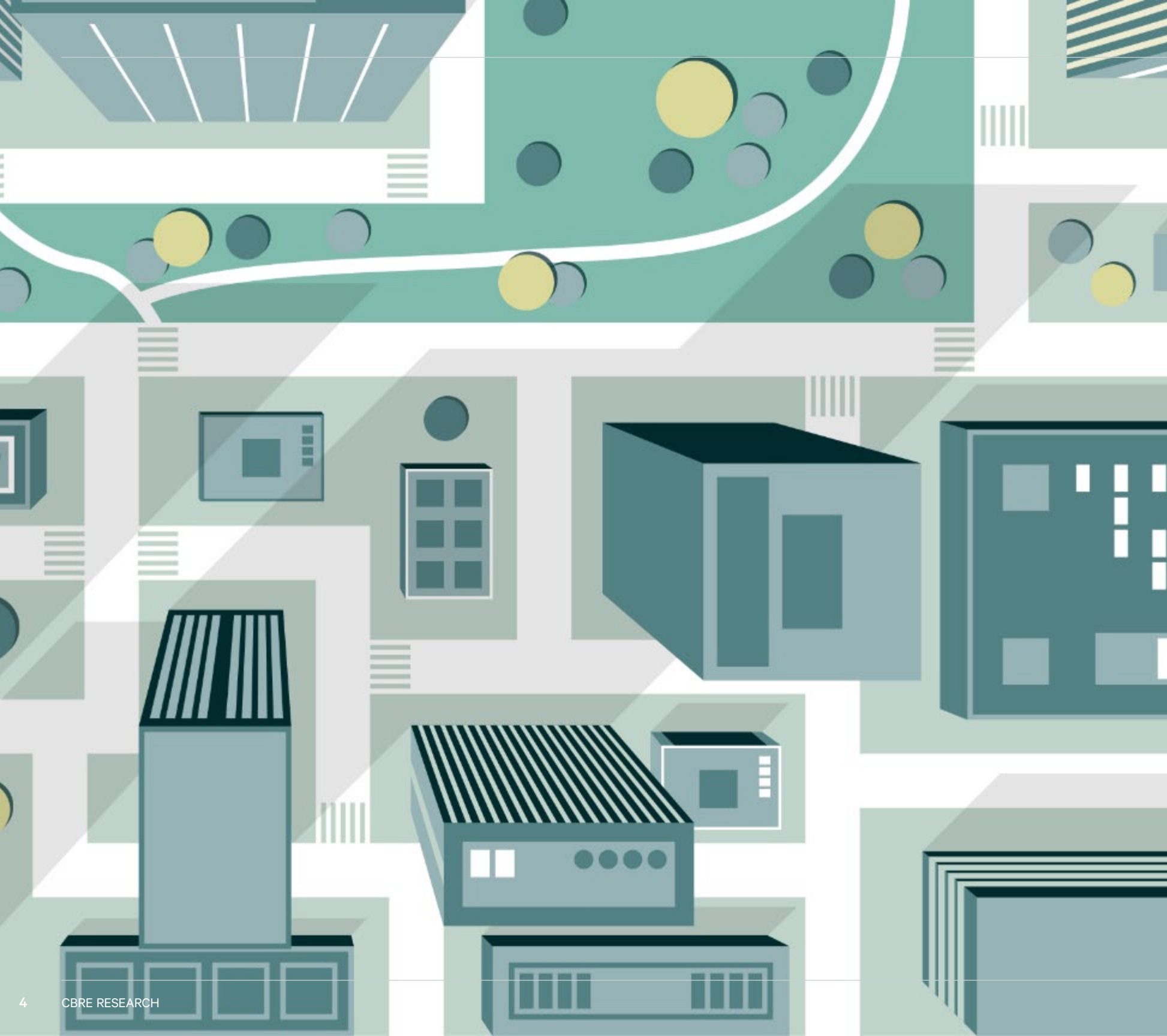
שנת 2025 נפתחת לאחר תקופה מאתגרת למשק הישראלי, אך גם כזו שהבליטה את **החוסן, הגמישות והיכולת להתאושש** של הכלכלה המקומית. למרות המשך הלחימה, אי הוודאות והלחצים על שוק העבודה והבנייה, שנת 2024 הסתיימה עם **שיפור במדדים מרכזיים**, עליות חדות בשוק ההון ותחושת יציבות מחודשת בקרב משקיעים ויזמים.

המשק נכנס ל 2025 עם מספר מגמות בולטות:

- **ריבית ואינפלציה במגמת ירידה** - בהתאם לתחזיות בנק ישראל, הריבית צפויה לרדת בהדרגה במהלך השנה, והאינפלציה מתכנסת חזרה ליעד. מגמות אלו צפויות להקל על מימון פרויקטים ולשפר את כדאיות ההשקעה בנדל"ן מניב.
- **שוק עבודה הדוק אך מתאזן** - המחסור החריף בעובדי בנייה שנוצר בתחילת המלחמה הצטמצם משמעותית, ושיעור האבטלה נותר נמוך. יחד עם זאת, ענפי המשרדים ממשיכים לחוות התאמות בעקבות האטה בהייטק.
- **ביקושים יציבים בתחומי לוגיסטיקה ומסחר** - המסחר המקוון ממשיך להניע ביקושים לשטחי אחסנה ולוגיסטיקה, בעוד המרכזים המסחריים נהנים משיעורי תפוסה גבוהים ופדיונות מתאוששים.
- **הייטק חוזר לצמוח בזהירות** - לאחר עלייה של כ 30% בהיקף ההשקעות ב 2024, 2025 צפויה להיות שנת התבססות: יותר גיוסים, פחות תנודתיות, אך עדיין זהירות מצד משקיעים.
- **שוק ההון משדר אופטימיות** - העליות החדות במדדי ת"א 35 ו 125 בסוף 2024 מחזקות את תחושת האמון ומספקות רוח גבית לענף הנדל"ן. למרות האתגרים, 2025 הסתיימה עם שילוב של יציבות, התאוששות והזדמנויות חדשות. יזמים, משקיעים ורשויות מקומיות ממשיכים לפעול מתוך אמונה בפוטנציאל הצמיחה של השוק הישראלי.

סקירה ארצית

הסביבה הכלכלית
והעסקית של ישראל



הסביבה הכלכלית והעסקית של ישראל

הסיפור המרכזי: הפסקת אש, התאוששות כלכלית וחזרת אמון בשווקים

שנת 2025 עמדה בסימן מפנה גיאופוליטי וכלכלי כאחד. הפסקת האש בין חמאס וישראל שנכנסה לתוקף באוקטובר, לאחר מבצע "עם כלביא" והפסקת האש בין איראן וישראל ביוני, סימנה את תחילת ההקלה במגבלות ההיצע שאפיינו את המשק מאז פרוץ המלחמה - ובראשן שחרור אנשי מילואים וחזרתם לתעסוקה במגזר העסקי. על פי הערכת חטיבת המחקר של בנק ישראל (ינואר 2026), התוצר המקומי הגולמי צמח בשנת 2025 בשיעור ריאלי של 2.8%, לאחר צמיחה של 1.0% בלבד בשנת 2024. עם זאת, פער התוצר עדיין עומד על כ-3.5% ביחס למגמה ארוכת הטווח.

האינפלציה התמתנה לשיעור של 2.6%, חזרה לתוך טווח היעד הממשלתי (1%-3%), לעומת 3.3% בשנת 2024. ייסוף השקל, הירגעות מגבלות ההיצע והירידה בפרמיית הסיכון תמכו בהתכנסות האינפלציה ואפשרו לבנק ישראל להוריד את הריבית בנובמבר 2025 לרמה של 4.25%, לאחר שנותרה ללא שינוי לאורך כל שנת 2024.

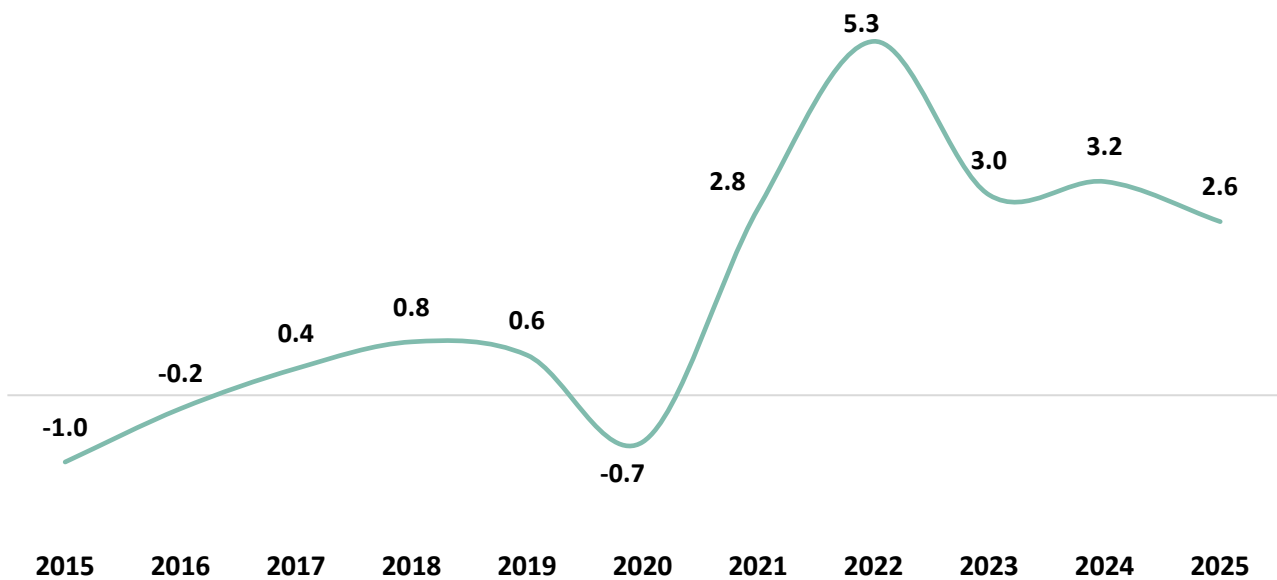
הגירעון התקציבי צומצם באופן משמעותי מ-6.8% מהתוצר בשנת 2024 ל-4.8% בשנת 2025, בזכות גידול בהכנסות ממסים הנעות מעל המגמה ארוכת הטווח ומצמצום הוצאות הביטחון לאחר הפסקת האש. החוב הציבורי ברוטו עמד על 68.5% מהתוצר, ועל פי תחזית בנק ישראל הוא צפוי להישאר ברמה זו גם בשנים 2026 עד 2027.

פרמיית הסיכון של ישראל ירדה בחדות לאחר הפסקת האש, והתקרבה לרמתה ערב מלחמת "חרבות ברזל". שוק ההון המקומי חווה שנת שיא: מדדי ת"א 35 ות"א 125 זינקו בכ-51%, ביצועי יתר דרמטיים ביחס ל-S&P 500 שעלה ב-16.4% בלבד. השקל התחזק באופן ניכר, עם ייסוף של כ-12.5% מול הדולר, המשקף חזרת אמון משקיעים זרים ומקומיים כאחד.

מגזר ההייטק הציג התאוששות חזקה כאשר חברות ישראליות גייסו כ-11 מיליארד דולר, וכ-13.6 מיליארד דולר כולל אומדן, נתון המהווה עלייה של 14% ביחס לשנת 2024, כאשר סקטור הסייבר לבדו היווה 44% מסך הגיוסים. האקזיטים הסתכמו ב-17.8 מיליארד דולר, וביחד עם עסקאות ממתניות בהן Wiz בסך 32 מיליארד דולר, CyberArk בסך 26.7 מיליארד דולר ו-Armis בסך 7.75 מיליארד דולר, הסכום הכולל הגיע לשיא של 88 מיליארד דולר. בשוק הנדל"ן המניב מדד תשומות הבנייה עלה בשיעור מתון של 2.5% בלבד.

במבט קדימה, בנק ישראל צופה צמיחה מואצת של 5.2% בשנת 2026 ו-4.3% בשנת 2027, עם ירידה הדרגתית בריבית לרמה של 3.5% והתכנסות האינפלציה לסביבת מרכז היעד. עם זאת, הנגיד מדגיש כי האתגרים הפיסקליים נותרו משמעותיים: עלות המלחמה הכוללת מוערכת בכ-352 מיליארד ₪, ונדרשת מדיניות אחראית להבטחת תוואי חוב יורד לצד השקעה במנועי צמיחה אזוריים.

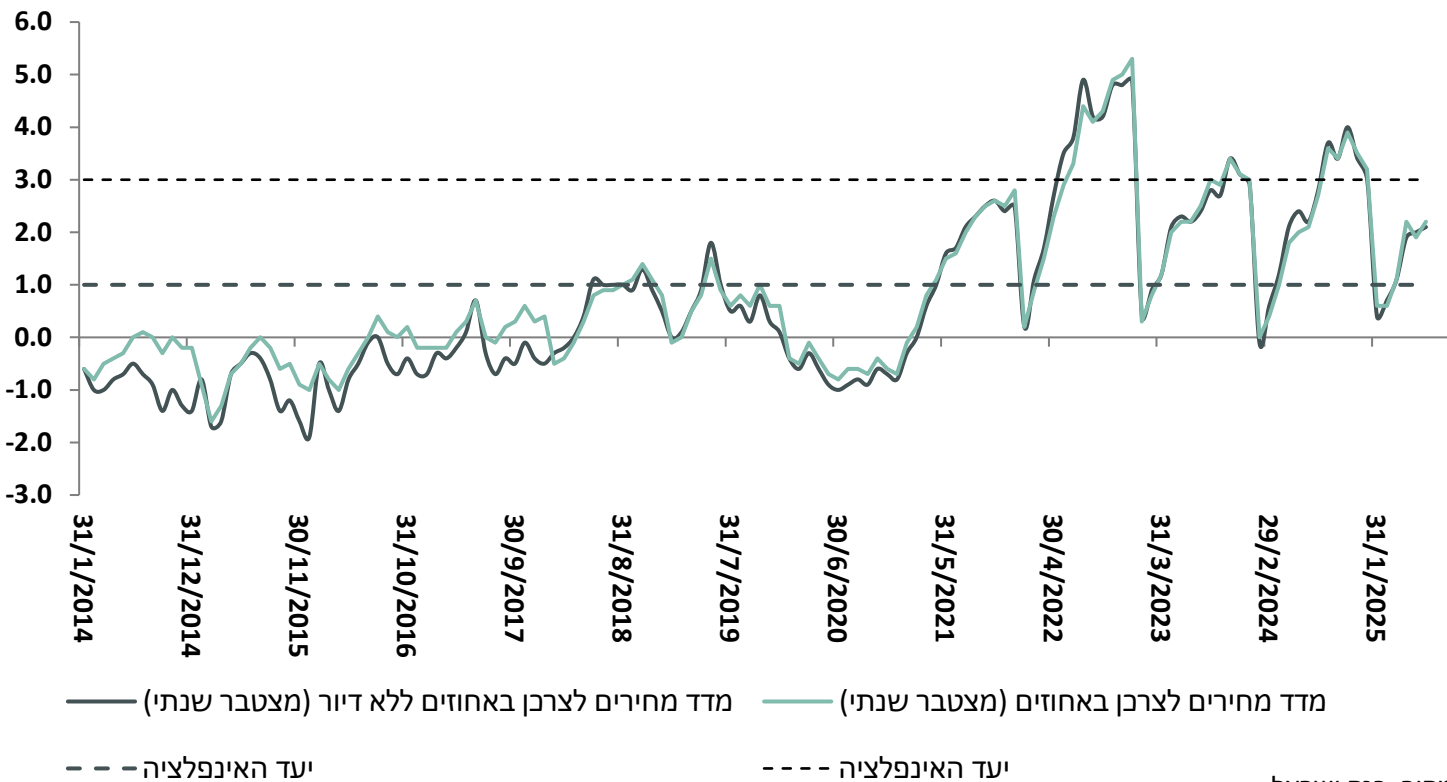
(גרף 1) שיעור השינוי השנתי במדד המחירים לצרכן, בין השנים 2015-2025



שנת 2025 נפתחה בשיעורי אינפלציה נמוכים במיוחד, לאחר שבדצמבר 2024 עמד הקצב השנתי על 3.2%. בחודשים הראשונים של השנה ירד הקצב השנתי המצטבר של מדד המחירים לצרכן אל מתחת ל-1%, אולם במהלך המחצית השנייה חלה עלייה הדרגתית, כאשר באוגוסט נרשם שיעור שיא שנתי של 3.3%. בסיכום שנתי עלה מדד המחירים לצרכן ב-2.6%, ומדד הליבה בניכוי דיור עמד על 2.3% שניהם בתוך טווח יעד האינפלציה של בנק ישראל.

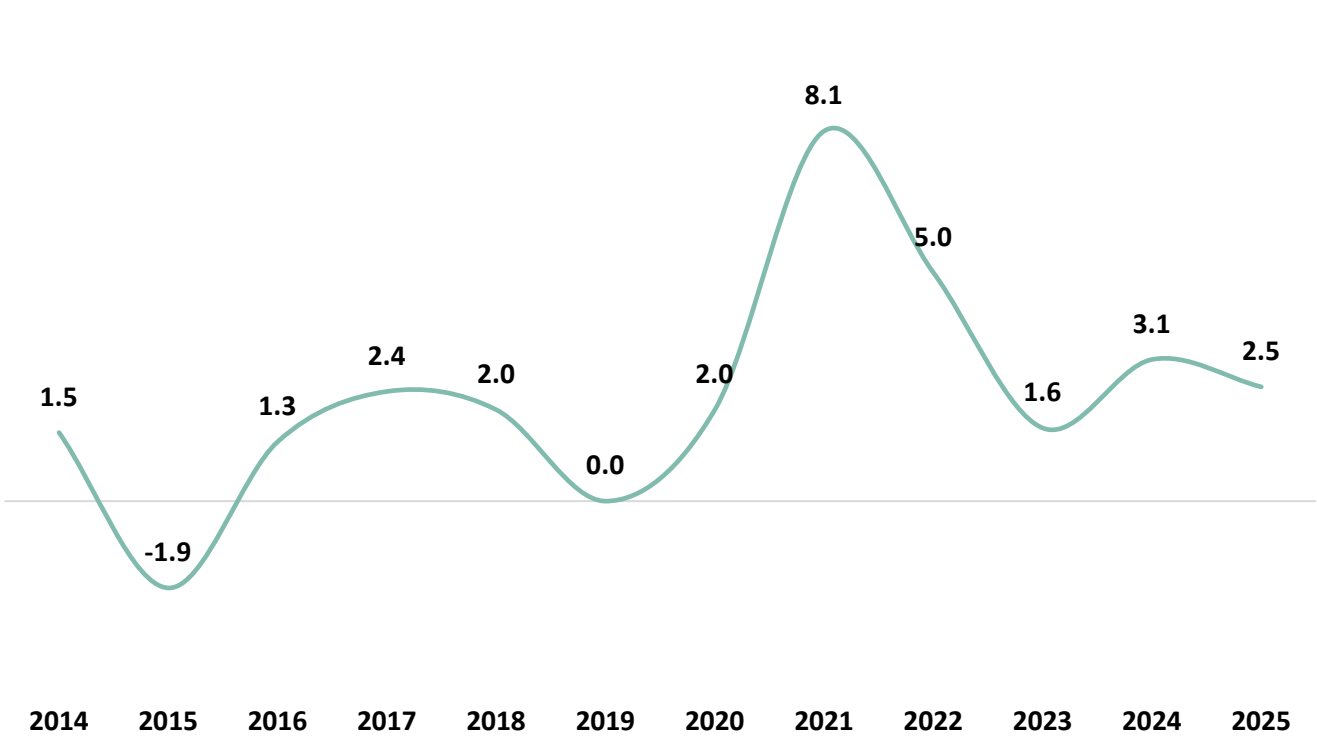
מדד תשומות הבנייה למסחר ולמשרדים עלה במצטבר ב-2.5% בשנת 2025, המשך מובהק של מגמת ההתמתנות שנצפתה מאז שיא המדד בשנת 2021 (8.1%). בעוד שבשנת 2024 רשם המדד עלייה של 3.1%, בשנת 2025 נרשמה האטה נוספת. יש לציין כי בינואר 2025 נרשמה עלייה חריגה של 1.1% בחודש בודד, שחלקה מיוחס לשנת 2024. הירידה בקצב עליית מדד התשומות מושפעת מהתייצבות מחירי חומרי הגלם הגלובליים ומהפחתת לחצי שרשרת האספקה שאפיינו את שנות 2021-2022.

גרף 2) שיעור השינוי החודשי במדד המחירים לצרכן (כללי ומדד הליבה בניכוי מחירי הדירות), קצב שנתי

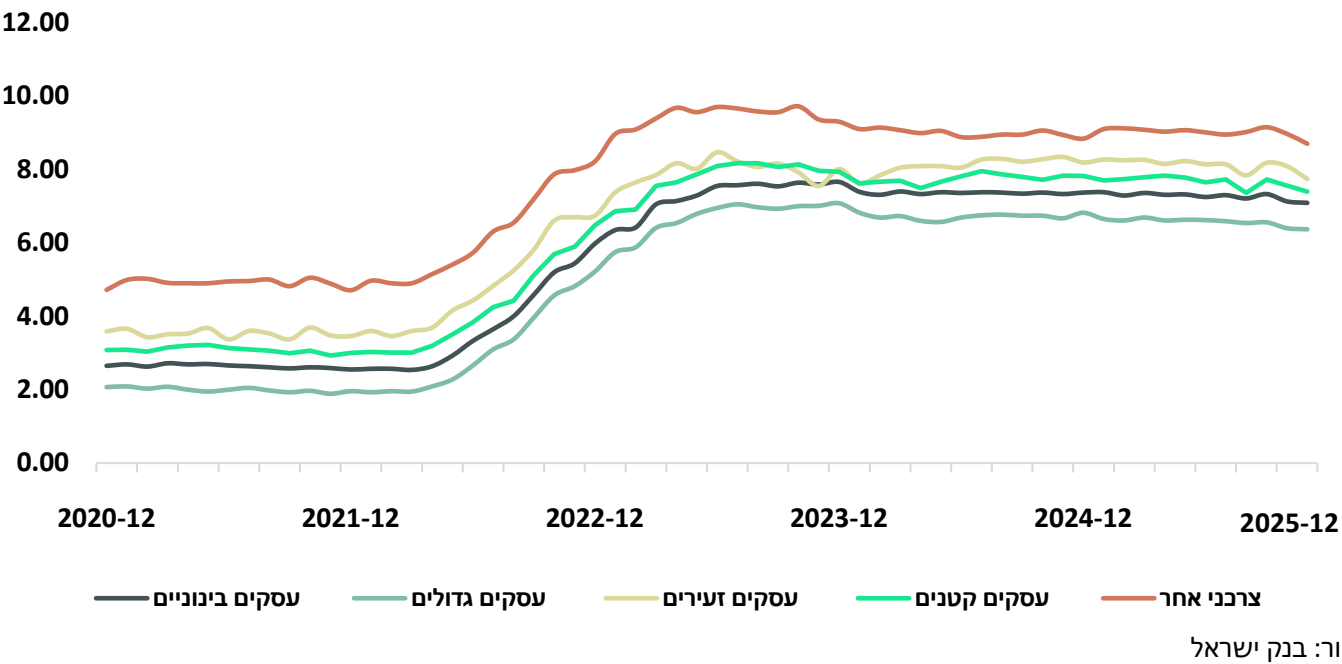


מקור: בנק ישראל

גרף 3) שיעור השינוי השנתי במדד מחירי תשומה בבנייה למסחר ולמשרדים, בין השנים 2014-2025



גרף 5) שיעור השינוי בריבית הממוצעת על האשראי הבנקאי - במגזר השקלי הלא צמוד 2020-2025



בנק ישראל המשיך לנקוט בגישה זהירה, בדומה לבנקים מרכזיים מובילים בעולם, והותיר את הריבית בסביבתה הנוכחית עד לקבלת אותות ברורים יותר של התמתנות באינפלציה. כפועל יוצא מכך, לאורך השנה נותרה הריבית ללא שינוי משמעותי, עם ממוצע שנתי של 4.34% לעומת 4.38% שנרשם בשנת 2024.

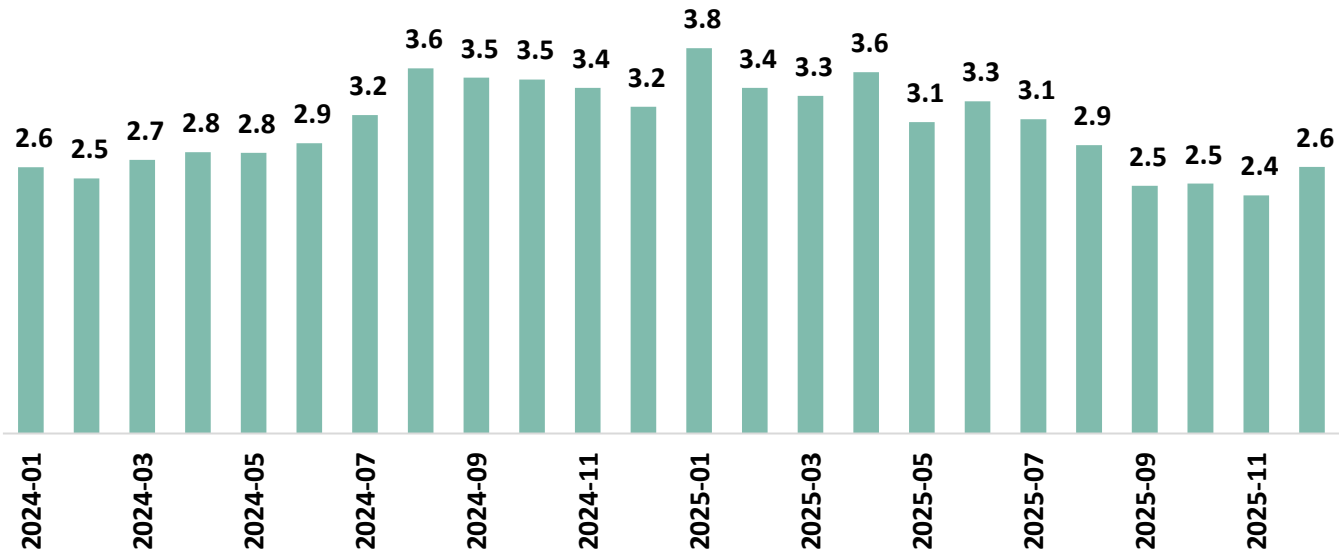
הריבית הבנקאית על אשראי לעסקים הציגה מגמת ירידה מתונה במהלך השנה: הריבית לעסקים גדולים ירדה מ-6.71% בינואר ל-6.37% בדצמבר 2025, ירידה של 34 נקודות בסיס. הריבית לעסקים בינוניים ירדה מ-7.35% ל-7.09%, והריבית לצרכנים ירדה מ-9.14% ל-8.70%. מגמה זו מעידה על תחילת הקלה בתנאי האשראי, גם בהיעדר הפחתת ריבית רשמית.

התוצר המקומי הגולמי צמח בשנת 2025 בשיעור ריאלי של 2.8%, לעומת צמיחה של 1.0% בלבד בשנת 2024. הפגיעה בכלכלה התבטאה בעיקר במגבלות היצע בשוק העבודה, אולם הפסקת האש באוקטובר 2025 הביאה להקלה במגבלות אלו, בעיקר הודות לשחרור אנשי מילואים וחזרתם לתעסוקה. עם זאת, פער התוצר עדיין עומד על כ-3.5% ביחס למגמה ארוכת הטווח.

בנק ישראל צופה האצה משמעותית בצמיחה בשנים הקרובות: 5.2% בשנת 2026 ו-4.3% בשנת 2027, על רקע צמצום עודפי הביקוש, התרחבות ההשקעות במשק והמשך הקלת מגבלות היצע.

* הריבית הורדה בנובמבר 2025 מ-4.5% ל-4.25%, לאחר כניסת הפסקת האש לתוקף באוקטובר 2025.

גרף 4) האינפלציה בשנים 2024-2025 – מדדים בפועל



מקור: בנק ישראל

צמיחת התוצר	2024 (בפועל)	2025 (הערכה)	2026 (תחזית)	2027 (תחזית)
צמיחת התוצר	1.0%	2.8%	5.2%	4.3%
אינפלציה	3.3%	2.5%	1.7%	2.0%
שיעור תעסוקה מותאם (25-64)	77.8%	78.2%	80.1%	81.1%
שיעור אבטלה רחבה (25-64)	3.5%	3.4%	3.3%	3.5%
ריבית בנק ישראל (ממוצע Q4)	4.5%	4.25%	3.5%	-
גירעון ממשלתי (% תוצר)	6.8%	4.8%	3.9%	3.6%
חוב ציבורי (% תוצר)	67.6%	68.5%	68.5%	68.5%



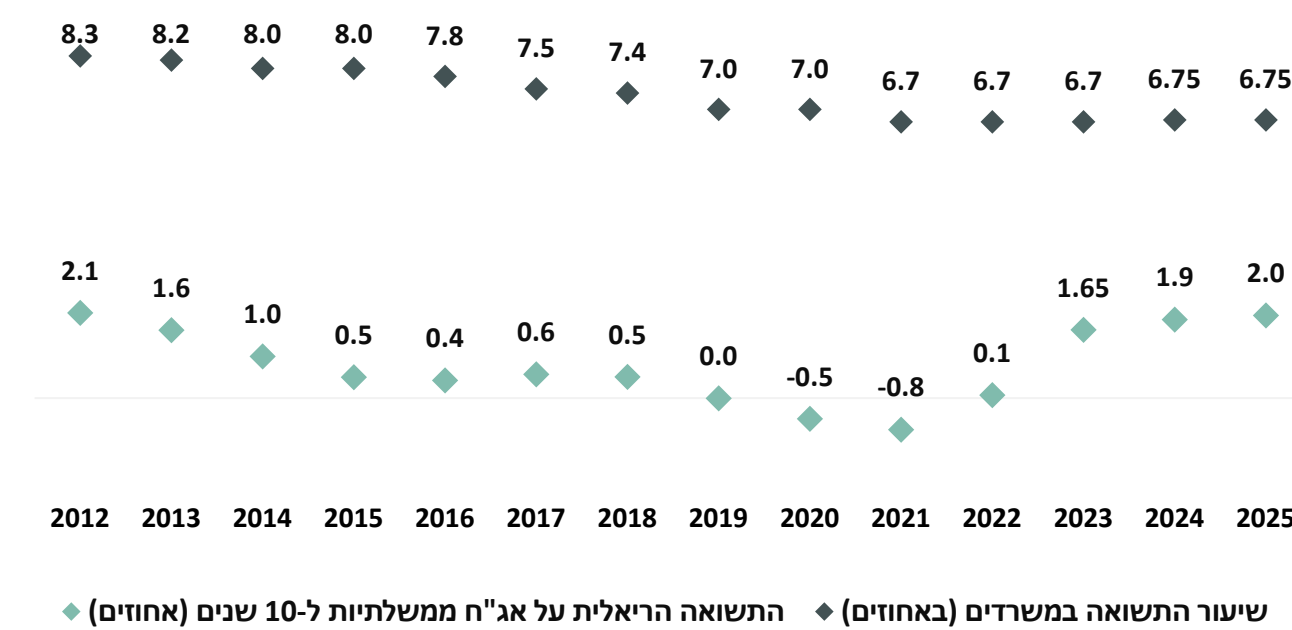
הפער בין תשואת אגרות החוב הממשלתיות לבין תשואות המשרדים המניבים המשיך להצטמצם. בשנים האחרונות נובע צמצום זה הן מעליית התשואות הממשלתיות בעקבות סביבת הריבית הגבוהה, והן מירידה בשיעורי התשואה על משרדים בעקבות עליית ערכי הנכסים.

בשנת 2025 עמדה התשואה הריאלית על אג"ח ממשלתי ל-10 שנים על 2.0%, בעוד שתשואת המשרדים נשארה זהה על-6.75% פער זה, שעמד על כ-4.75 נקודות בסיס, מציג רמה המצביעה על פרמיית סיכון יציבה בשוק הנדל"ן המניב.

שוק העבודה המשיך להיות הדוק בשנת 2025, עם שיעור אבטלה ממוצע של 3.06%, המהווה עלייה קלה לעומת 3.01% בשנת 2024. במהלך השנה נרשמה עלייה מתונה באבטלה במחצית השנייה, כאשר נתוני הקצה נעו בין שפל של 2.8% בחודשים ינואר ופברואר לבין שיא של 3.3% בחודש אוקטובר.

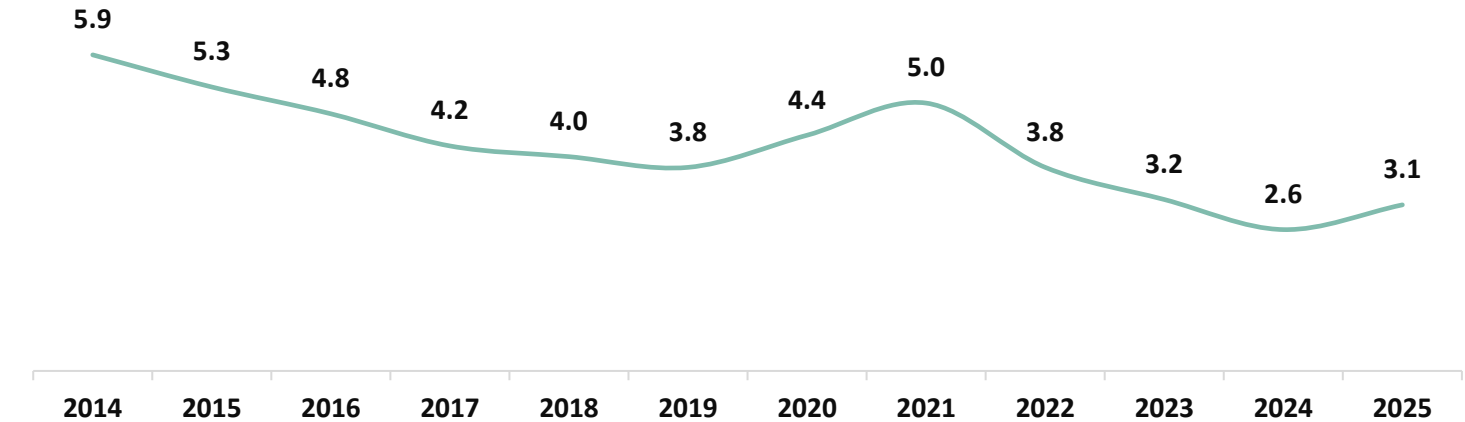
לפי הנתון השנתי שפורסם על ידי הלמ"ס, עמד שיעור האבטלה בשנת 2025 על 3.1%, לעומת 2.6% בסיכום שנת 2024. מגמה זו עשויה להצביע על תהליכי התאמה בשוק העבודה לאחר תקופת מלחמה, ובכלל זה חזרת עובדים שנקלטו בתקופת החירום.

גרף 6) הפער בין תשואה לאגרות חוב לבין תשואה למשרדים 2012-2025

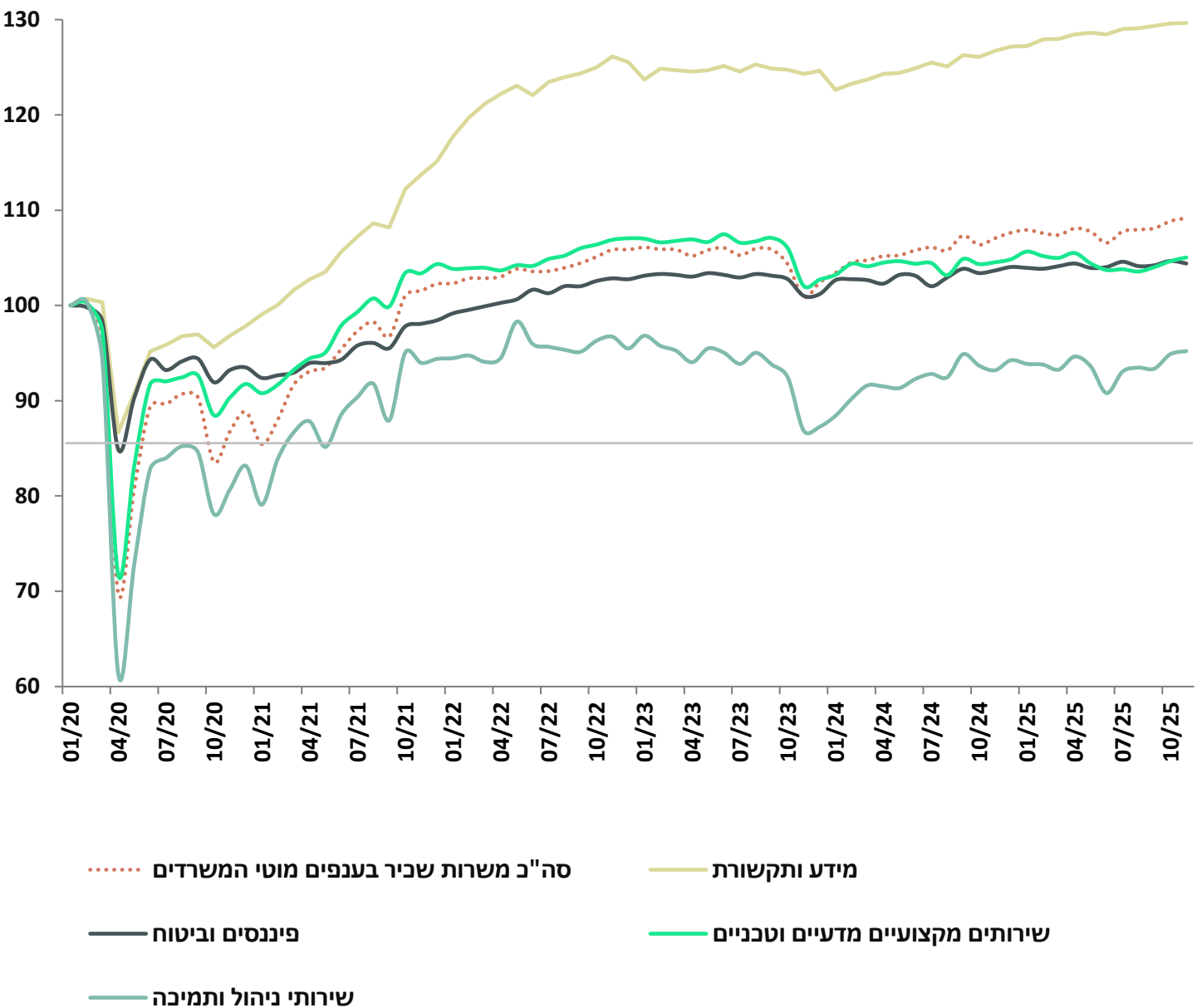


מקור: עיבוד נתונים בנק ישראל וסקירת השמאי הממשלתי

גרף 7) שיעור האבטלה בין השנים 2014-2025 (אחוזים)



גרף 8) מספר משרות השכיר בענפים מוטי המשרדים מאז פרוץ משבר הקורונה (מדד ינואר 2020=100)



מקור: הלמ"ס

נכון לסוף 2025 עמד היקף המשרות בכלל ענפי המשק על כ- 4,172,900, נתון המייצג גידול שנתי של כ- 2.1% ביחס לשנה הקודמת. קצב צמיחה זה מתון באופן ניכר בהשוואה לשנת 2024, שבה נרשם גידול שנתי גבוה של כ- 4.2% בעקבות חזרת עובדים לשוק העבודה עם הרגיעה בחזיתות הלחימה.

בעוד שבשנת 2024 נצפתה צמיחה חדה ומהירה שהיוותה אפקט בסיס לאחר ירידת התעסוקה עם פרוץ המלחמה, שנת 2025 מסמנת חזרה לקצב צמיחה בר קיימא של בין 1% ל- 2%, האופייני למשק המצוי בתעסוקה מלאה.

סך משרות השכיר בענפים מוטי המשרדים הגיע בסוף השנה לכ- 916,600 ומציג תמונת מצב דומה. להלן פירוט המגמות לפי ענפים מרכזיים:

- ענף המידע והתקשורת (הייטק): בלט עם הנתון הגבוה ביותר שנרשם אי פעם ועמד על 261,500 משרות. מדובר בגידול שנתי של כ- 2.3% המעיד על חזרת הביקוש לכוח אדם טכנולוגי על רקע גל גיוסי ההון המואצים.
- ענף שירותי הניהול והתמיכה: הציג גידול שנתי של 2.2%.
- ענף השירותים הפיננסיים: שמר על יציבות עם גידול מתון של 0.7%.
- ענף השירותים המקצועיים, המדעיים והטכניים: רשם את הגידול המינורי ביותר שעמד על 0.5% בלבד.

בהתאם לתחזית בנק ישראל לשנים 2026 עד 2027, שיעור האבטלה בישראל צפוי להישאר נמוך. במקביל, האינפלציה צפויה להתבסס בסביבת מרכז תחום היעד ברמה של בין 1.7% ל- 2.0%. כמו כן, הריבית צפויה לרדת בהדרגה עד לרמה של 3.5% ברבעון הרביעי של שנת 2026.

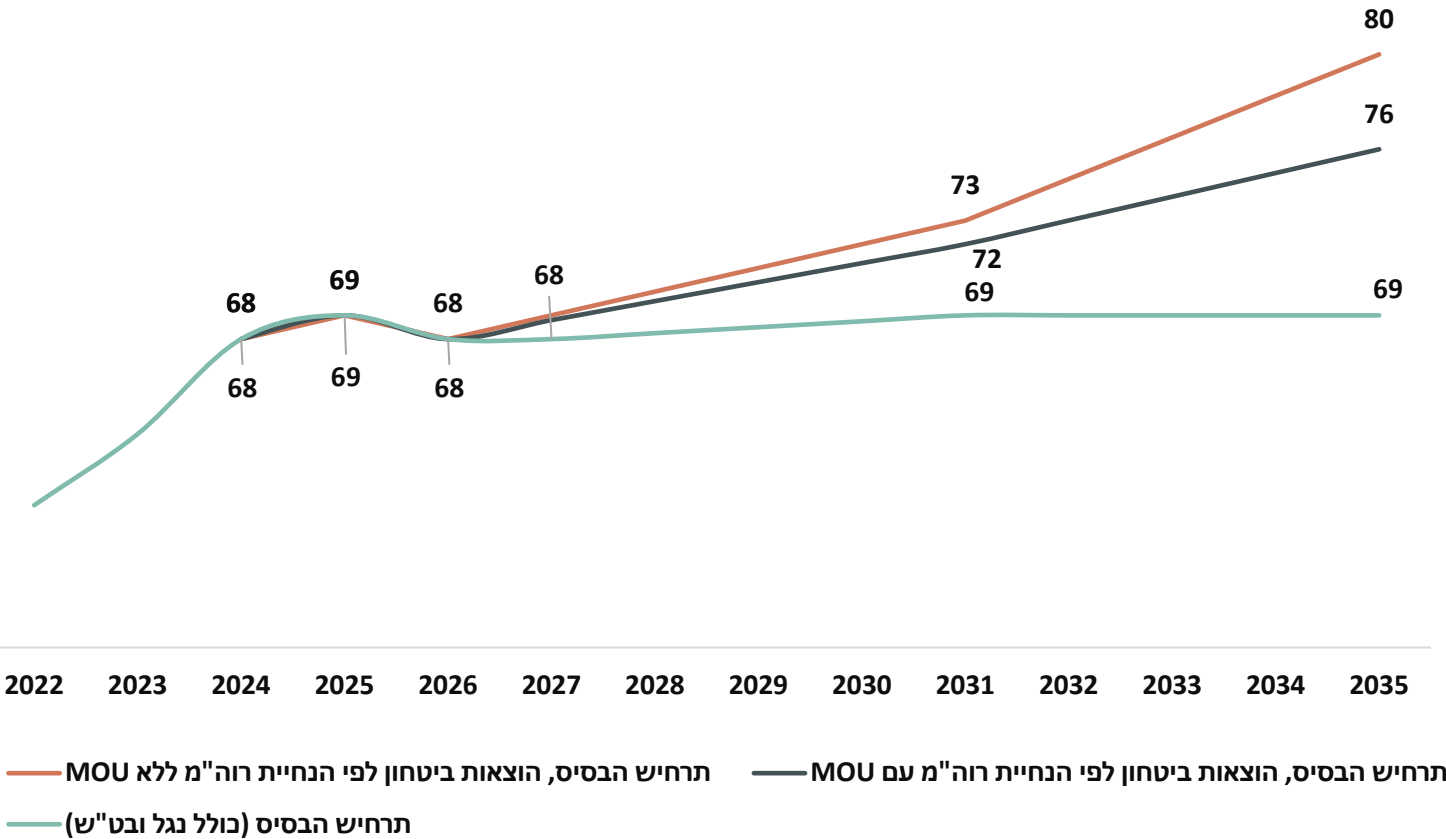
התחזית המעודכנת של חטיבת המחקר בבנק ישראל לשנים 2025-2027

צמיחת התוצר	2025 (הערכה)	2026 (תחזית)	2027 (תחזית)
אינפלציה	2.8%	5.2%	4.3%
שיעור תעסוקה	2.5%	1.7%	2.0%
ריבית בנק ישראל	78.2%	80.1%	81.1%
ממוצע רבעון רביעי - 4.25%			

מקור: בנק ישראל

החוב הציבורי ברוטו עמד בשנת 2025 על כ- 68.5% מהתוצר, לעומת כ- 68% בשנת 2024 ו- 60% ערב המלחמה. על פי תחזית בנק ישראל (ינואר 2026), יחס החוב צפוי להישאר ברמה של 68.5% גם בשנים 2026-2027, וללא התאמות תקציביות אינו צפוי לרדת. עלות המלחמה הכוללת בשנים 2023-2026 מוערכת בכ- 352 מיליארד ₪, ומשקל ההוצאה הביטחונית זינק לכ- 8% מהתוצר הגבוה ביותר ב-OECD. מנגד, הגירעון הממשלתי צומצם משמעותית מ- 6.8% בשנת 2024 ל- 4.8% בשנת 2025, והוא צפוי להמשיך ולרדת ל- 3.9% ב-2026. הצמצום נתמך בגידול בהכנסות ממסים ובהפסקת האש שנכנסה לתוקף באוקטובר 2025. בנק ישראל מדגיש את "הטרילמה הפיסקלית": שמירה על תוואי חוב יורד, לצד הוצאות ביטחון גבוהות והצורך להגדיל השקעות אזרחיות במנועי צמיחה. כאשר משקל ההוצאה האזרחית בישראל (33% מהתוצר) נמוך משמעותית ממוצע ה-OECD (42%).

גרף 9) התפתחות יחס החוב לתוצר

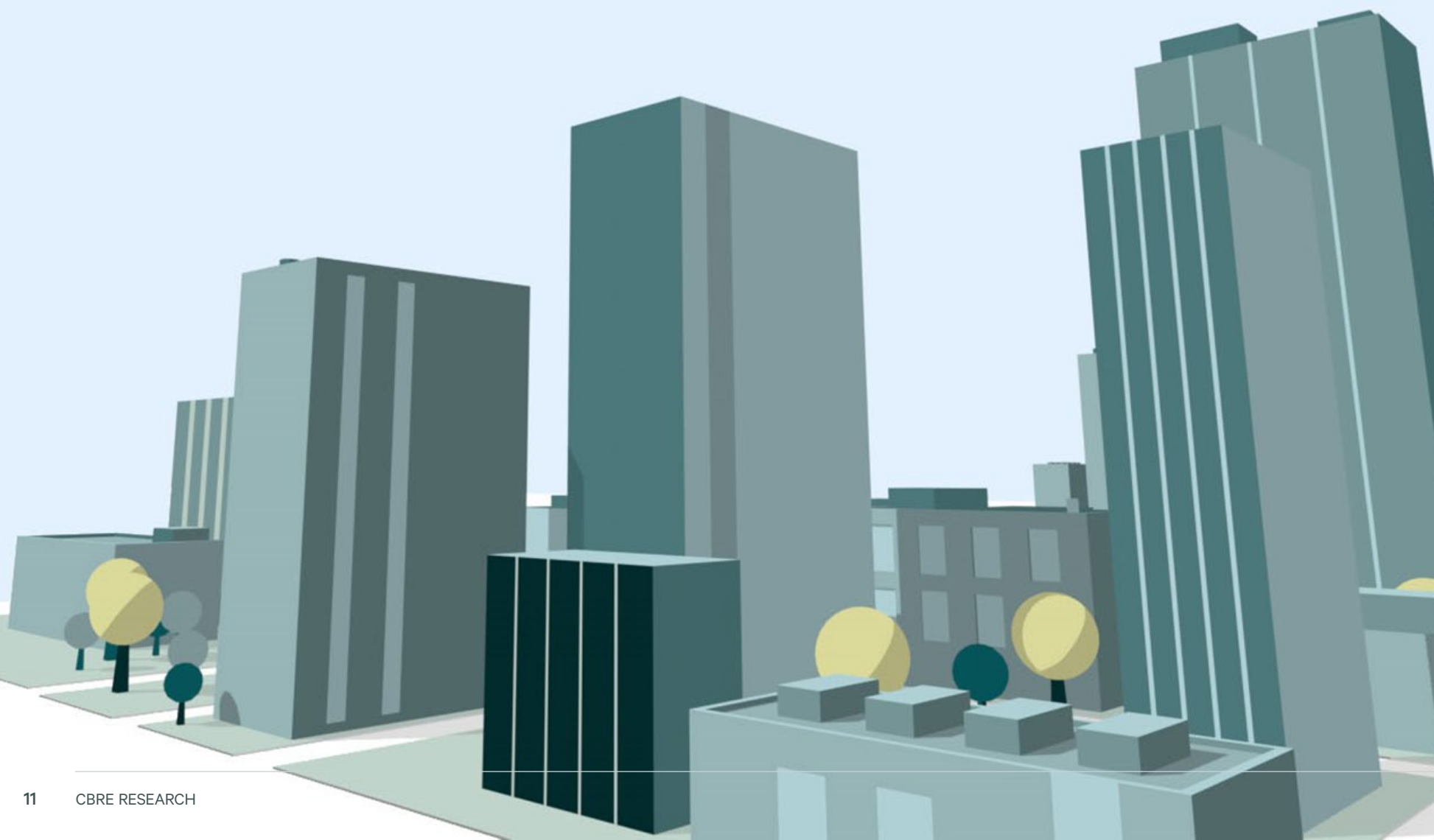


מקור: מצגת נגיד בנק ישראל לועדת הכספים ינואר 2026, משרד האוצר



סקירה ארצית

שוק ההון



שוק ההון

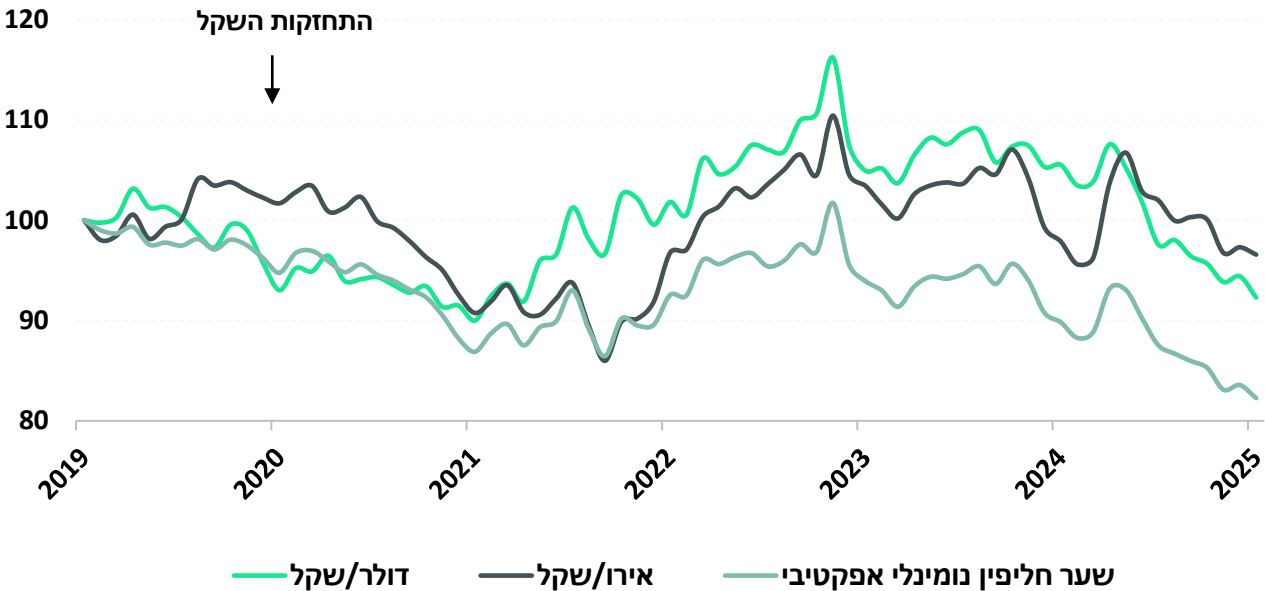
שנת 2025 הייתה שנת שיא בשוקי ההון הגלובליים, כאשר רוב המדדים המובילים בעולם הציגו עליות דו-ספרתיות.

- מדד S&P 500 האמריקאי עלה ב-16.4%.
- מדד Nasdaq 100 בהובלת חברות הטכנולוגיה עלה ב-20.2%.
- מדד Dow Jones רשם עלייה של 13.0%.
- גם השווקים האירופאיים הציגו ביצועים חזקים, עם עלייה של 19.0% ב- EURO STOXX 50 ו-21.5% ב-FTSE 100.

שנת 2025 הייתה השנה הטובה ביותר של הבורסה בתל אביב מזה עשורים.

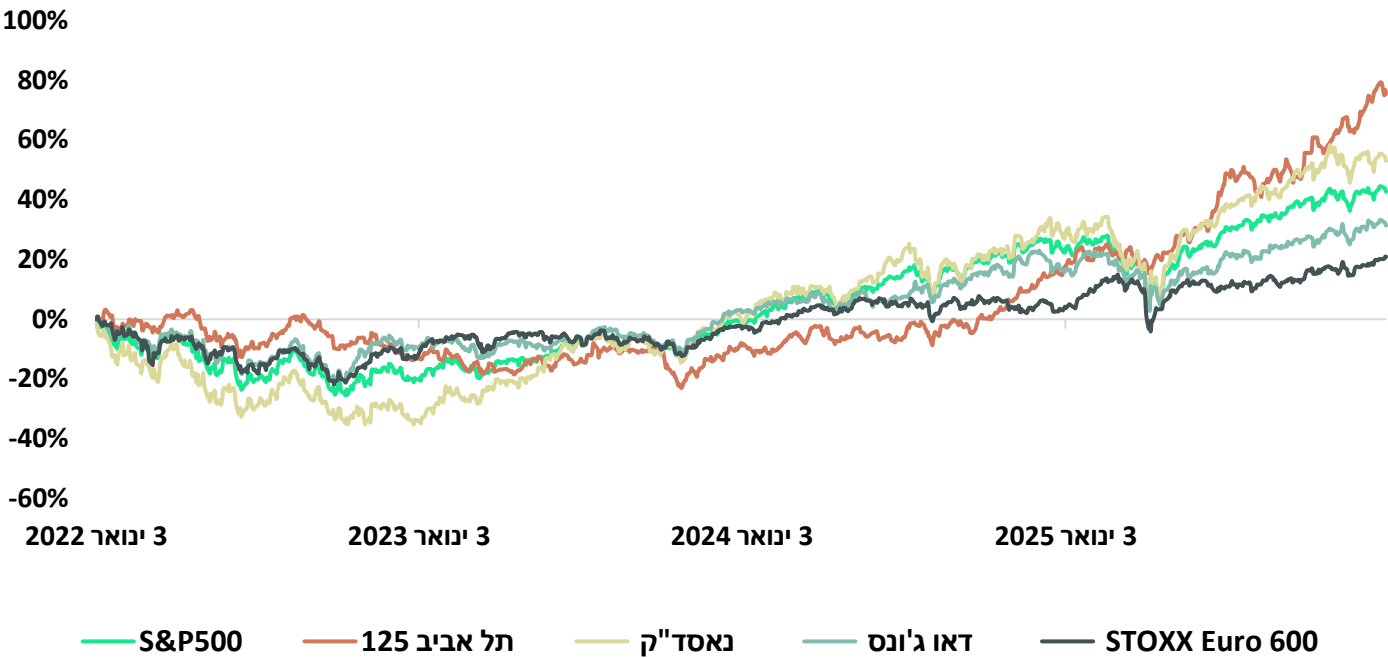
- מדד ת"א 35 עלה מרמה של 2,395 נקודות בסוף 2024 ל-3,632 נקודות בסוף 2025, עלייה של 51.6%.
- מדד ת"א 125 הציג ביצועים דומים עם עלייה של 51.0%. מדובר בביצועי יתר חריגים ביחס לשווקים העולמיים, המשקפים את ההתאוששות הכלכלית החדה, חזרת ההשקעות הזרות ואופטימיות גוברת לגבי מצב המשק.
- שוק האג"ח הקונצרני הציג ביצועים חזקים: מדד תל בונד 40 עלה ב-17.8%, תל בונד 20 ב-15.5% ותל בונד צמודות-בנקים ב-10.6%.

(גרף 10) מדדי דולר/שקל, אירו/שקל ושער החליפין הנומינלי האפקטיבי, בין השנים 2019-2025



מקור: בנק ישראל

(גרף 11) ביצועי מדדים מניות מרכזיים בין השנים 2022 – 2025



מקור: אתר הבורסה



שער הדולר שקל נע במגמת ירידה חדה לאורך שנת 2025. בסוף שנת 2024 עמד השער על 3.647 ₪ לדולר, ועד לסוף שנת 2025 הוא הגיע לרמה של 3.190 ₪ לדולר, נתון המייצג ייסוף של כ-12.5%. השער הממוצע השנתי עמד על 3.453 ₪ לדולר, לעומת 3.699 ₪ לדולר בשנת 2024, המהווה ירידה של 6.7%.
גם מול האירו נרשם ייסוף, אם כי מתון יותר: שער האירו-שקל ירד מ-3.796 בסוף 2024 ל-3.746 בסוף 2025, עם ממוצע שנתי של 3.893 לעומת 4.002 ב-2024.

הייסוף החד משקף את חזרת זרמי ההון למשק הישראלי, עליות חדות בשוק המניות, גיוסי הון משמעותיים בהייטק ושיפור בפרמיית הסיכון של המדינה.

שנת 2025 התאפיינה בעליות רחבות בשוקי המניות בעולם, כאשר לראשונה מזה מספר שנים השווקים האירופיים ואסיה הובילו את הביצועים, על חשבון הדומיננטיות האמריקאית שאפיינה את השנים הקודמות. שוק המניות האמריקאי המשיך את מגמת הצמיחה עם עלייה של 16.4% במדד S&P 500 ושל 20.2% במדד Nasdaq 100 בהובלת מגמת ה-AI וחברות הטכנולוגיה הגדולות, אולם נתוני התשואה היו נמוכים ביחס לשנת 2024.

השווקים הפיננסיים הגלובליים הציגו שינוי מגמה בולט לעומת השנים הקודמות, בהן השווקים האירופיים נטו להציג ביצועי חסר בהשוואה לשוק האמריקאי. לאורך השנה חלה תפנית משמעותית, כאשר מדד EURO STOXX 50 עלה ב-19.0%, מדד DAX הגרמני זינק ב-23.4% ומדד FTSE 100 הבריטי רשם עלייה של 21.5%, שלושתם עקפו את ביצועי מדד S&P 500 האמריקאי. במקביל, גם מדד NIKKEI 225 היפני בלט בצורה חריגה עם זינוק של 26.2%.

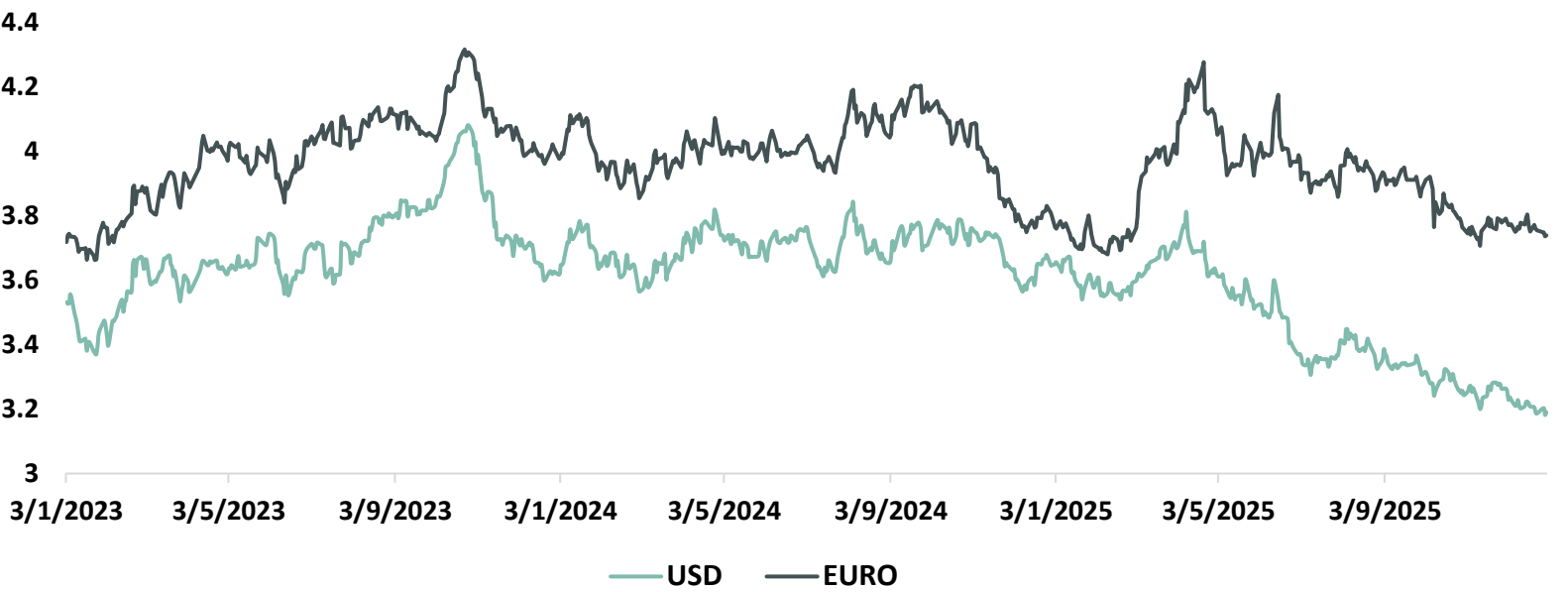
השוואת תשואות שנתיות ממדדים מובילים בעולם מול ישראל

2025	2024	2023	2022	2021	2020	
16.4%	24.6%	17.2%	-19.7%	27%	16.3%	ניו יורק S&P 500
20.2%	24.9%	60.8%	-33.1%	21.4%	43.6%	ניו יורק NASDAQ 100
19%	8.3%	8.7%	0.2%	22.2%	-5.1%	אירופה EURO STOXX 50
21.5%	5.7%	3.8%	0.9%	14.3%	-14.3%	לונדון FTSE 100
23.4%	18.7%	10.7%	-1.9%	15.8%	3.5%	פרנקפורט DAX 30
26.2%	19.2%	28.2%	-9.4%	4.9%	16%	טוקיו NIKKEI 225

51.60%	28.4%	3.8%	-9.2%	26%	-11%	ת"א 35
--------	-------	------	-------	-----	------	--------

מקור: הבורסה לניירות ערך

(גרף 12) מדדי דולר/שקל בין השנים 2024-2025





הבורסה המקומית

הבורסה בתל אביב חוותה שנת שיא יוצאת דופן. הפסקת האש בחודש אוקטובר, הירידה החדה בפרמיית הסיכון וההתאוששות הכלכלית המואצת הזניקו את מדדי תל אביב לעליות חסרות תקדים. מדדי ת"א 35 ות"א 125 רשמו עליות של כ- 51%, נתון המציג ביצועי יתר דרמטיים בהשוואה לכלל השווקים המובילים בעולם.

שלושה מדדים מרכזיים רשמו את התשואות הגבוהות ביותר שלהם מזה עשור:

- מדד ת"א טכנולוגיה: זינק ב 57.2%.
- מדד ת"א טק עלית: עלה ב 56.4%.
- מדד ת"א בנקים 5: רשם עלייה של 55.8%.

גם המדדים הרחבים יותר הציגו ביצועים חזקים מאוד לאורך השנה:

- מדד ת"א 90: רשם עלייה של 46.6%.
- מדד ת"א SME 60: עלה ב 38.1%.
- מדד ת"א נדל"ן: הציג עלייה של 24.7%.

העליות המרשימות היו רוחביות וקיבלו ביטוי בכלל הסקטורים, מגמה אשר משקפת חזרת אמון מלאה של משקיעים מקומיים וזרים כאחד במשק הישראלי.

השוואת תשואות שנתיות מדדים מובילים בישראל

	2025	2024	2023	2022	2021	2020
ת"א 35	51.6%	28.4%	3.8%	-9%	26%	-11%
ת"א 90	46.6%	30.9%	4.3%	-18%	29%	18%
ת"א 125	51%	28.6%	4.1%	-12%	26%	-3%
ת"א SME 60	38.1%	42.1%	7%	-33%	24%	16%
ת"א צמיחה	24%	34.4%	4.8%	-33%	6%	29%
ת"א טק עלית	56.4%	9.4%	14%	-30%	4%	39%
ת"א טכנולוגיה	75.2%	12.2%	17%	-27%	7%	38%
ת"א בנקים-5	55.8%	37.5%	10.4%	-4%	58%	-22%
ת"א נדלן	24.7%	25.7%	7.8%	26%	46%	-5%

מקור: הבורסה לניירות ערך

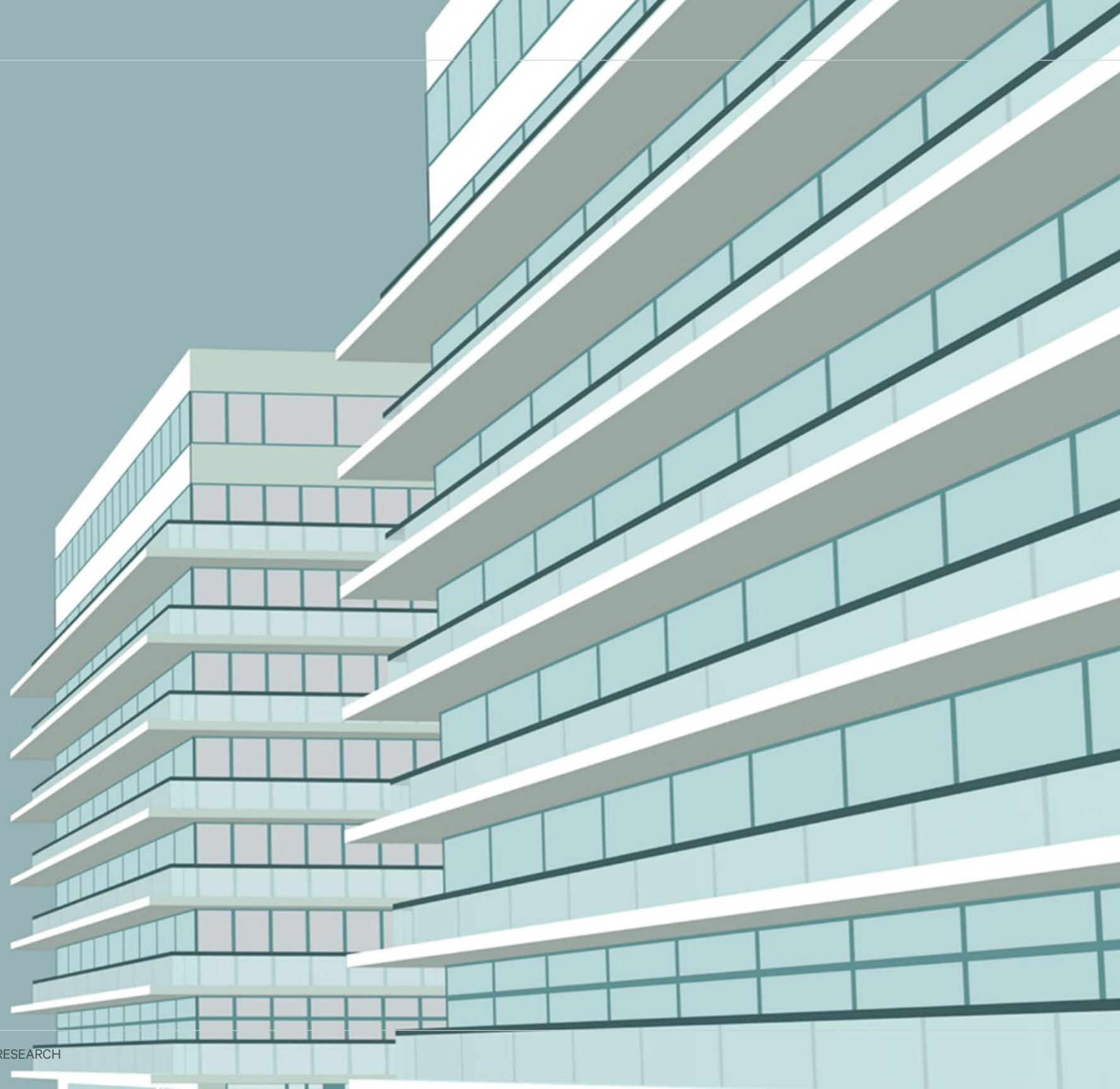
נתונים פיננסיים של חברות



נתון /חברה		גב ים		אמות		קבוצת עזריאלי		סלע נדל"ן		מליסרון	
		שנתי 2025	שנתי 2024	שנתי 2025	שנתי 2024	שנתי 2025	שנתי 2024	שנתי 2025	שנתי 2024	שנתי 2025	שנתי 2024
שווי נכסים מניבים (₪)		13,200,000,000	12,000,000,000	20,600,000,000	17,726,000,000	31,296,000,000	32,148,000,000	5,800,000,000	6,000,000,000	25,561,000,000	25,559,000,000
נכסים בייזום		7	7	5	5	13	10	2	-	14	15
שיעור המינוף		57%	58.7%	44%	42.6%	34%	36%	60%	60%	42.7%	40.4%
מח"מ הסכמי שכירות ללא נכסים בייזום		5.2 שנים	5.1 שנים	5.1 שנים	5.1 שנים	6.1 שנים	6.1 שנים	4.3 שנים	4.1 שנים	3.4 שנים	3.90 שנים
שטחים מניבים (מ"ר)		1,180,000	1,300,000	1,860,000	1,860,000	1,428,000	1,439,000	547,000	547,000	1,076,600	909,000
שיעור תפוסה		95%	97%	92.3%	93.3%	98%	98%	95%		96.6%	98.2%
ריבית אפקטיבית ממוצעת משוקללת, צמודה למדד		1.77%	2.30	1.90%	2.02%	2.40%	2.90%	1.96%	2.03%	2.35%	2.48%
שיעור היות ממוצע לשווי הנכסים המניבים		6.80%	6.73	6.42%	6.33%	6.99%	6.83%	6.80%	6.92%	6.98%	6.84%
NOI – שנתי (₪)		692,000,000	759,000,000	1,043,000,000	1,060,000,000	2,302,000,000	2,527,000,000	350,000,000	356,000,000	1,510,000,000	1,614,000,000
FFO - תחזית לשנה הבאה		425,000,000	460,000,000	830,000,000	810,000,000	-	-	242,000,000	258,000,000	1,464,000,000	1,558,000,000

סקירה ארצית

מגזר ההי טק



מגזר ההי טק

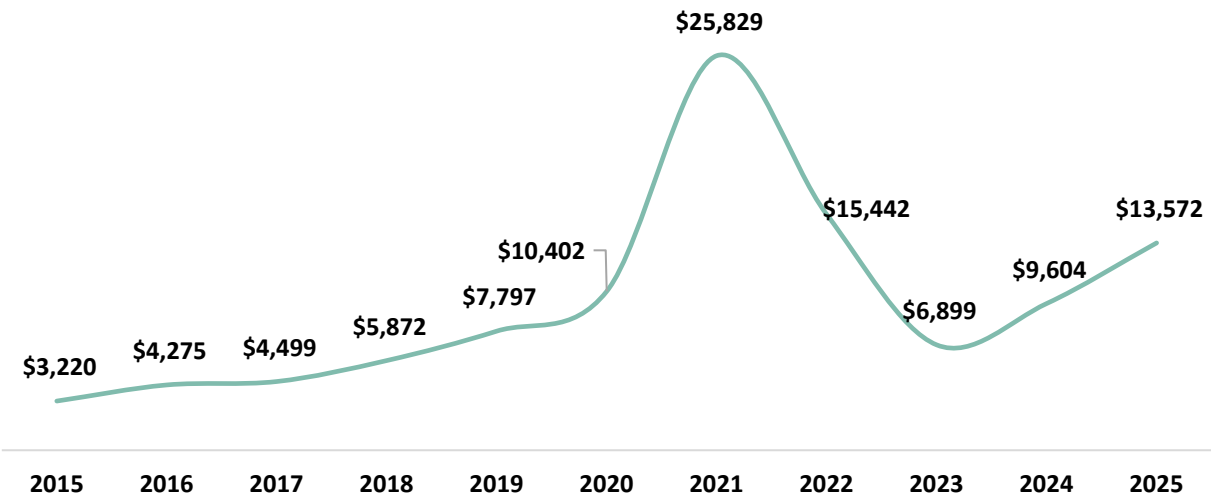
שנת 2025 סימנה מפנה חיובי מובהק בפעילות מגזר ההייטק הישראלי. לאחר שנתיים של האטה וצמצום (2023-2024), חלה קפיצה דרמטית בגיוסי ההון ובהשקעות, לצד ירידה משמעותית בגל הפיטורים.

סך גיוסי ההון של חברות הייטק ישראליות בשנת 2025 הגיע ל- 13.6 מיליארד דולר. נתון זה מייצג עלייה של 14% לעומת סך גיוסים של 9.6 מיליארד דולר שנרשם בשנת 2024. מדובר בשיעור הגיוסים השנתי הגבוה ביותר מאז שנת 2022, והוא מהווה אות ברור להתאוששות של תעשיית הטכנולוגיה הישראלית.

הרבעון הרביעי של שנת 2025 בלט במיוחד עם גיוסים בהיקף של 4.535 מיליארד דולר. זהו הרבעון החזק ביותר שנרשם מאז הרבעון הרביעי של שנת 2021, שבו היקף הגיוסים עמד על 8.2 מיליארד דולר. הנתון הנוכחי מצביע על מומנטום חיובי שעשוי להימשך אל תוך שנת 2026.

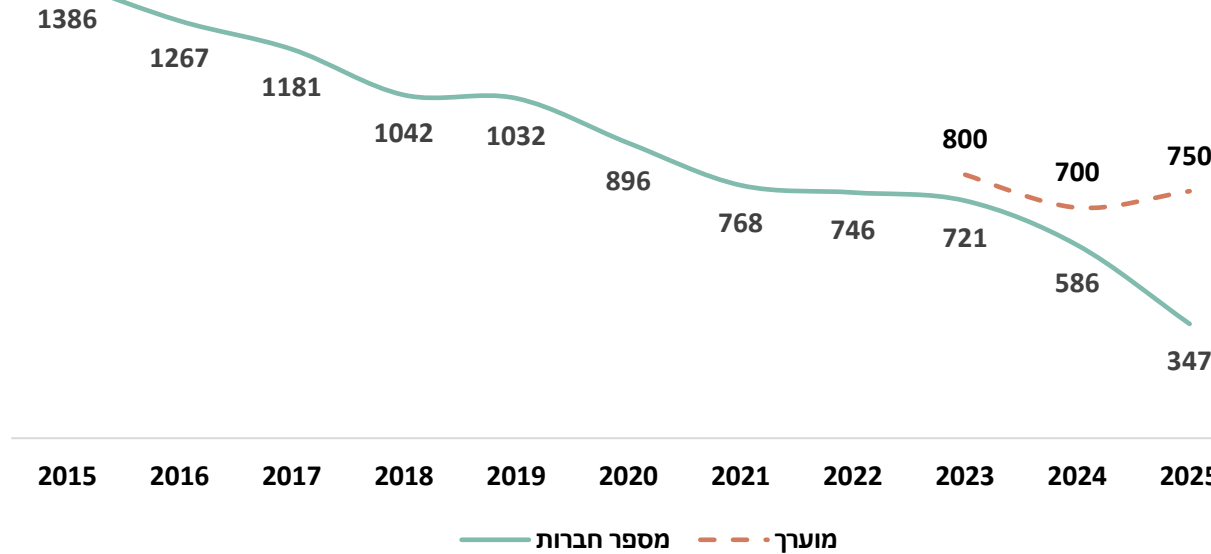
מספר חברות ההזנק החדשות שנפתחו בשנת 2025 מוערך בכ- 750 חברות, לעומת הערכה של כ- 700 בשנת 2024. מדובר בעצירת מגמת הירידה הרב- שנתית, ואף בעלייה מתונה שעשויה לסמן שינוי מגמה. עם זאת, הרמה עדיין נמוכה משמעותית ביחס לשיאים של 2015-2017 (מעל 1,000 חברות בשנה).

גרף (13) היקף גיוסי ההון (במיליוני \$) של חברות סטארט אפ ישראליות בין השנים 2015-2025



מקור: IVC-LeumiTech Israeli Tech Review Q4/2025

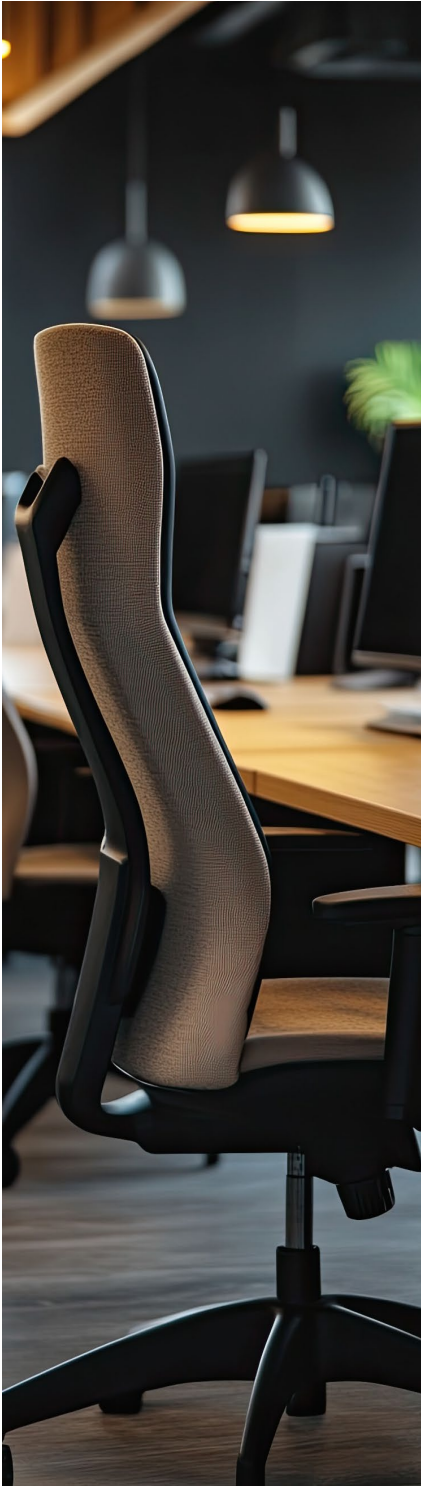
גרף (14) חברות הייטק שנפתחו בין השנים 2014-2025



מקור: IVC-LeumiTech Israeli Tech Review Q4/2025

היקף גיוסי ההון בין השנים 2021-2025 (רבעוני)

רבעון	2021	2022	2023	2024	2025
1	5,450	5,828	1,762	1,715	2,794
2	6,455	4,809	1,980	3,051	3,321
3	5,682	2,654	1,710	2,457	2,922
4	8,242	2,151	1,447	2,381	4,535
סה"כ שנתי (במיליארד ₪)	25,829	15,442	6,899	9,604	13,572

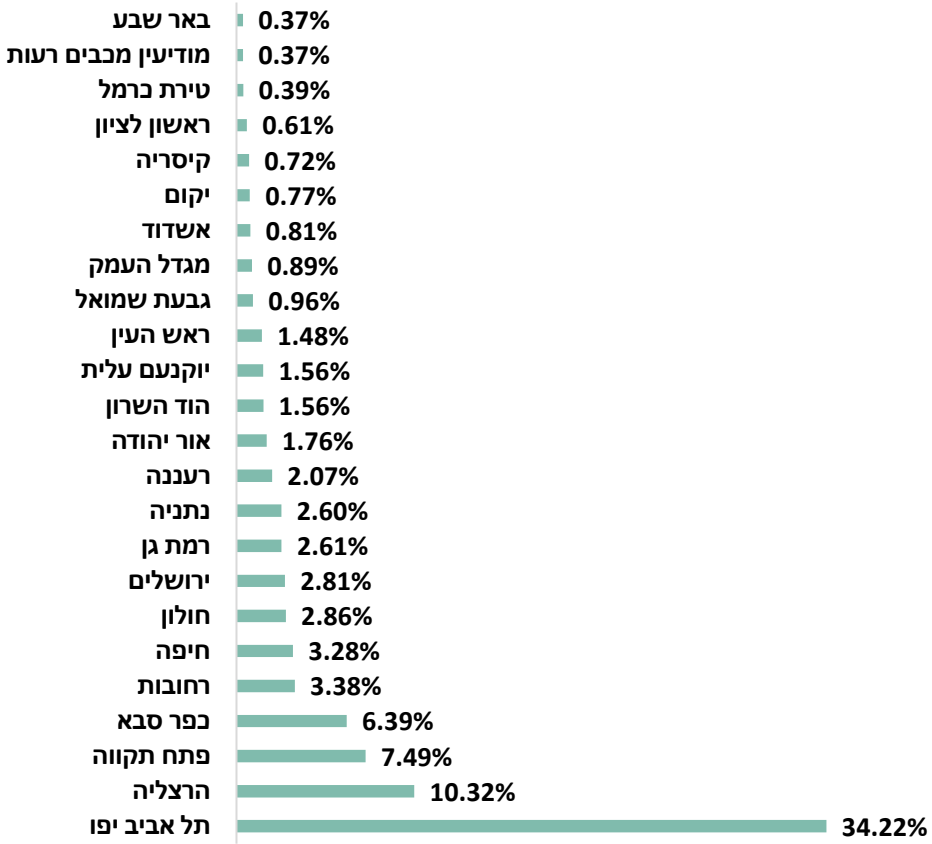


סימן חיובי מובהק לייצוב מצב התעסוקה בענף ההייטק נרשם לאחרונה, לאחר גל הפיטורים הגלובלי של 2022-2023 וההשפעות המקומיות של המלחמה. במסגרת מגמה זו חלה ירידה דרמטית של 38% במספר המפוטרים, כאשר 2,352 עובדים פוטרו בשנת 2025 לעומת 3,817 עובדים בשנת 2024. רוב הפיטורים בשנת 2025 התרכזו במחצית הראשונה של השנה, כאשר בחודשים נובמבר ודצמבר לא נרשמו פיטורים כלל, נתון המחזק את תמונת ההתאוששות.

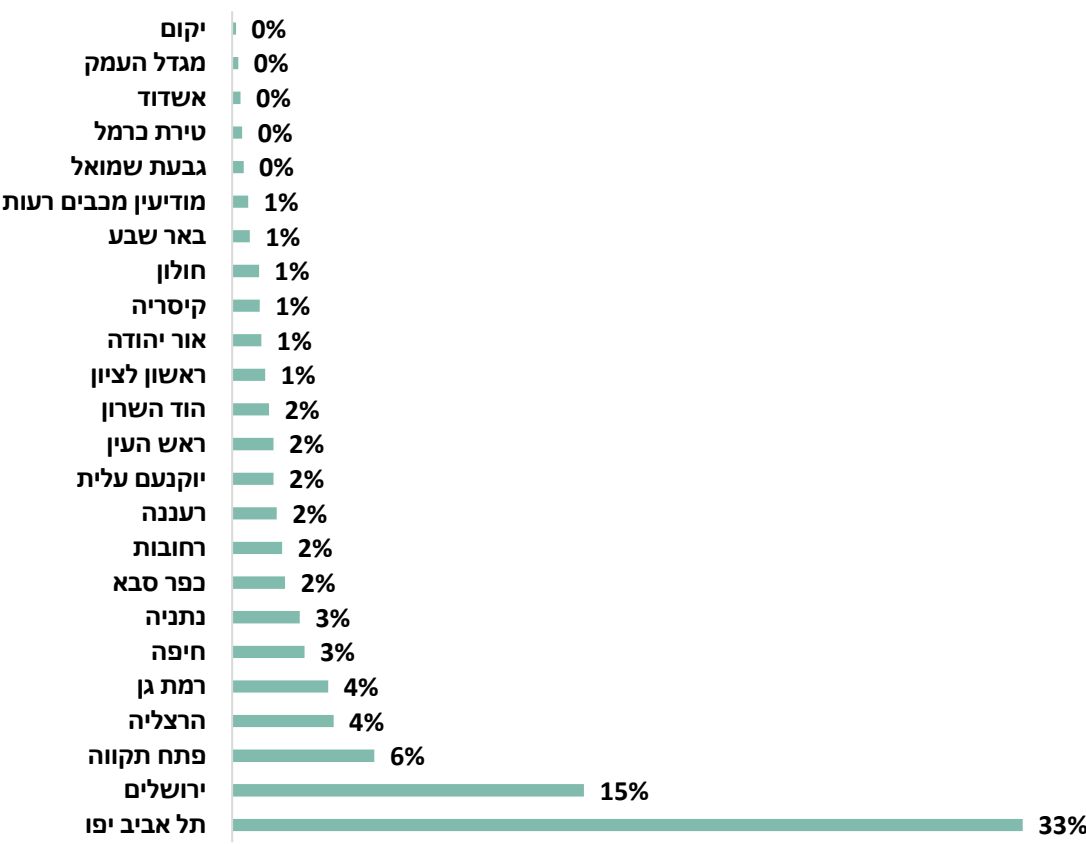
מגזר ההייטק נחשב לקטר של הכלכלה הישראלית. בהשוואה בינלאומית חלקו במועסקים בישראל גבוה וחלקו בתוצר גבוה עוד יותר, לכן השינוי החיובי במגמות בענף ההייטק מהוות בשורה משמעותית לתעסוקה, לתוצר ולכלכלה בישראל בכלל.

מרבית הפעילות בחברות ההייטק ממשיכה להתמקד בערי המרכז, כ- 60% מהעובדים בענף עובדים בערים תל אביב, הרצליה, פתח תקווה וכפר סבא, אשר מרכזות כ- 45% מהחברות הקיימות. גודל ממוצע ארצי לחברה הינו 80 עובדים, אולם ניתן לראות שככל ומתרחקים מהערים תל אביב ורמת גן ממוצע העובדים לחברה גדל. ניתן להסיק מכך כי חברות גדולות ומבוססות מעדיפות מיקומים באזורים בהם דמי השכירות נמוכים יותר והנגישות לעובדים גבוהה יותר, לעומת חברות קטנות אשר בשלבים הראשונים מעדיפות מיקום מרכזי ומושך, ופחות רגישות לעלות השכירות.

גרף 15) התפלגות מועסקים בהייטק ע"פ העיר בה ממוקמת החברה – על פי שיעור מועסקים מתוך כלל עובדי ההייטק בישראל



גרף 16) התפלגות חברות ההייטק ע"פ ערים בישראל – שיעור חברות ההייטק מתוך כלל החברות בישראל



— 04

סקירה ארצית

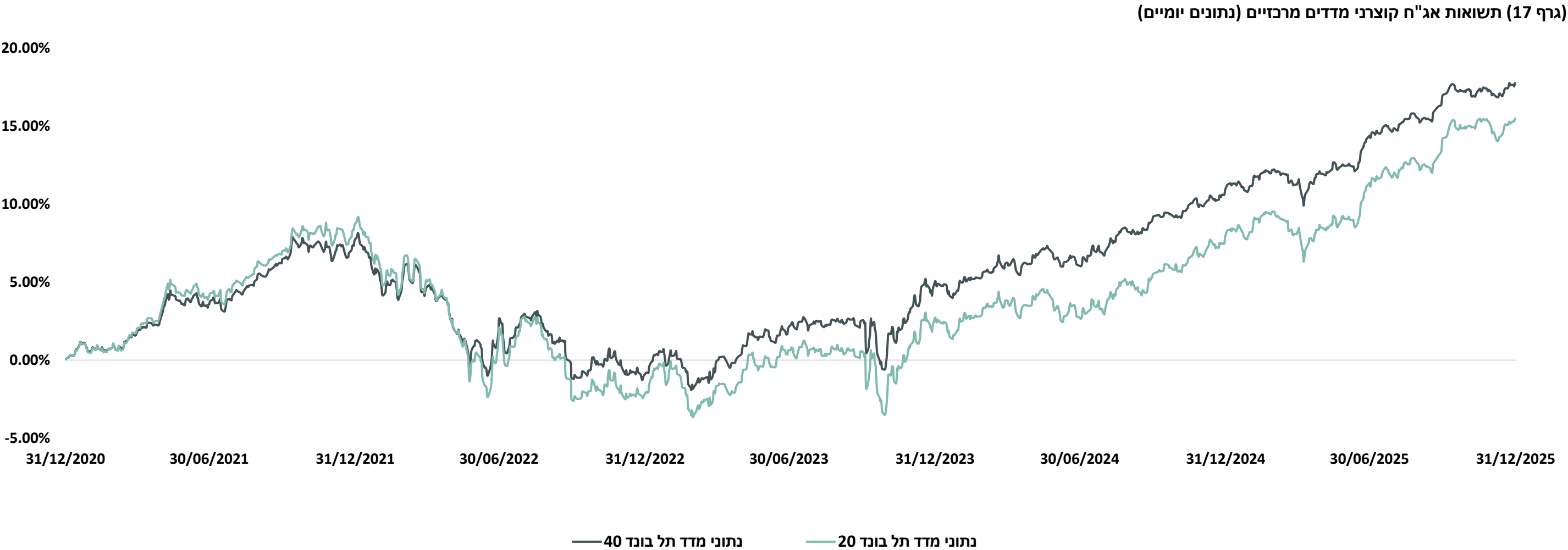
נדל"ן מניב



הנדל"ן המניב

שיעורי התשואה על משרדים מניבים באזורי הביקוש שמרו על רמתם בשיעור 6.75% בדומה לשנת 2024 ו- 6.7% בשנים 2023 עד 2021. מגמה זו בלטה בסיכום שנת 2025, כאשר חברות הנדל"ן המניב נהנו מהמשך ביקושים גבוהים לנכסי Class A במיקומים מרכזיים, על רקע ההתאוששות הכלכלית המואצת ועליות שוק ההון.

ירידת התשואה משקפת עלייה בערכי הנכסים, ולא בהכרח עלייה בדמי השכירות. השילוב של סביבת ריבית גבוהה עם תשואות יורדות מצמצם את הפער מול אג"ח ממשלתי, מה שעלול להקשות על כדאיות רכישת נכסים חדשים. מדד תל בונד 40, המשקף את שוק האג"ח הקונצרני ומהווה אינדיקטור לעלויות מימון חברות הנדל"ן, עלה בשנת 2025 ב- 17.8%. זהו ביצוע חזק המעיד על אמון המשקיעים בחברות הנדל"ן המניב.

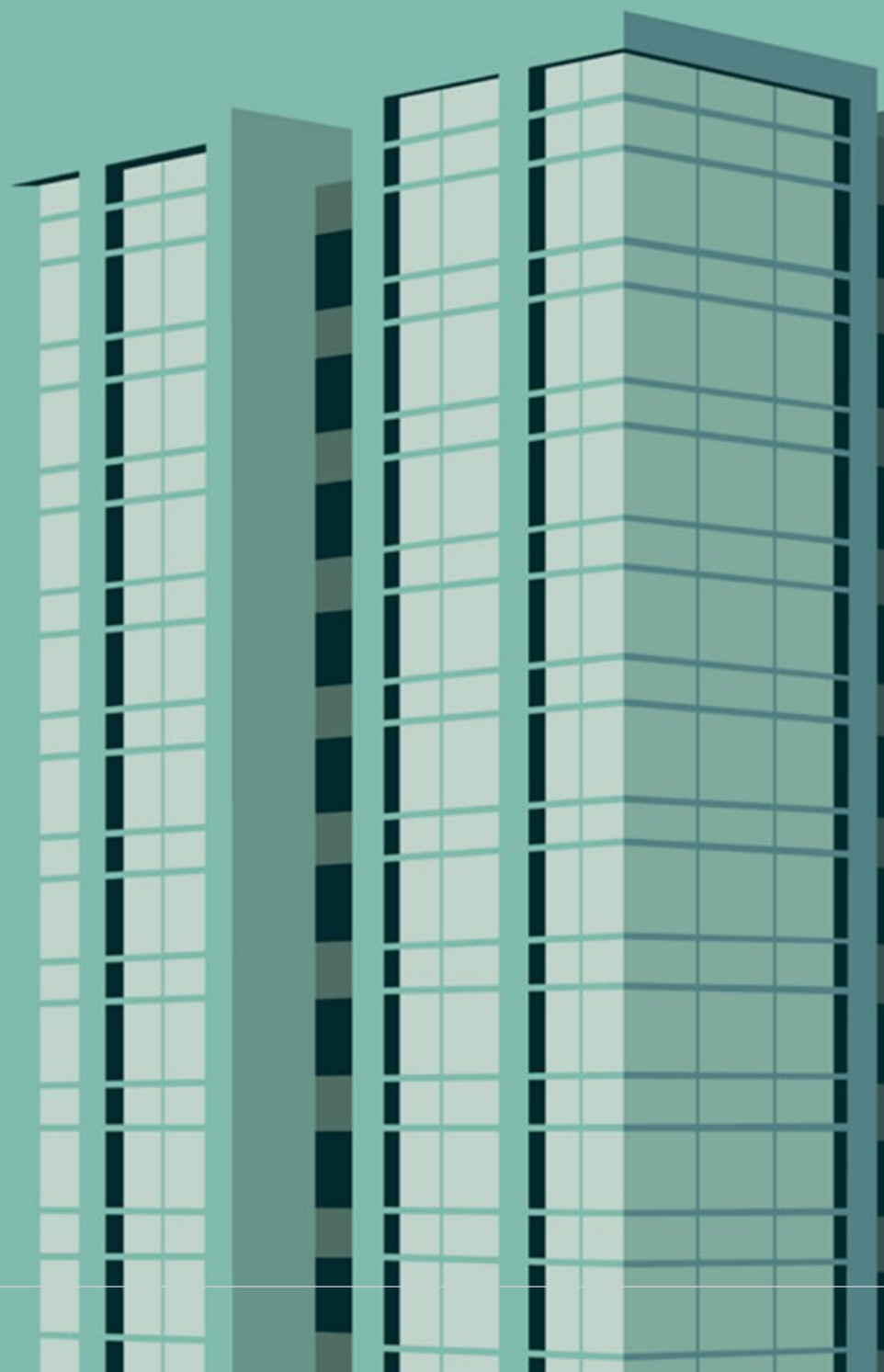


מקור: הבורסה לניירות ערך

05

מבט על המצב הנוכחי בשוק הנדל"ן המסחרי בישראל

שוק המשרדים



שוק המשרדים

שוק המשרדים חווה בשנת 2025 מפנה חיובי, על רקע ההתאוששות בגיוסי ההייטק וגל גיוסים חזק ברבעון הרביעי. הביקוש לשטחי משרדים איכותיים מסוג Class A במיקומים מרכזיים, בייחוד בתל אביב, הרצליה ורמת גן, נותר גבוה ויציב ובמקומות מסוימים אף הציג מגמה חיובית.

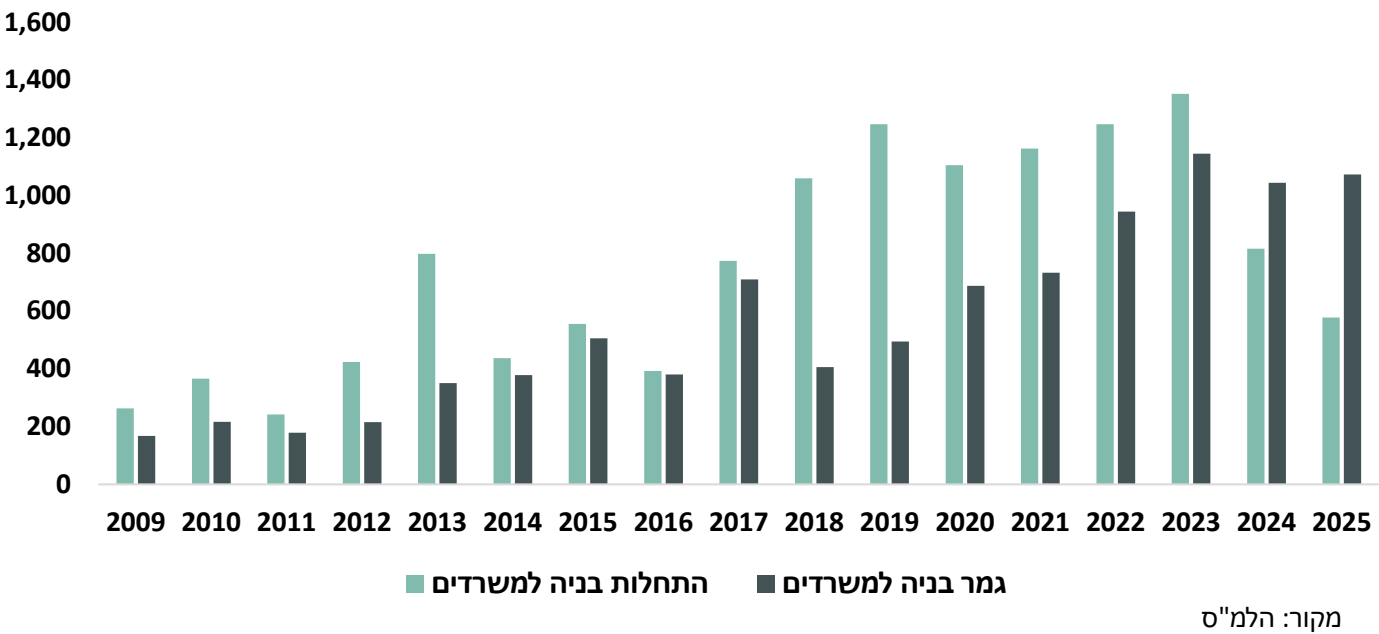
עם זאת, הפערים בשוק המשרדים נותרו בולטים: בעוד שבנכסי פרימיום בתל אביב שיעורי התפוסה גבוהים, בערי המעגל השני (חולון, פתח תקווה, בני ברק) ההיצע נותר גבוה ושיעורי התפוסה נמוכים. מגמה זו התעצמה בשנים 2023-2024, ואינה מצביעה על שינוי משמעותי ב- 2025.

ניתוח הדוחות הכספיים של החברות הציבוריות המדווחות לשנת 2025 מציג תמונה לפיה היקף שטחי המשרדים המצויים בהליכי ייזום (ביצוע, תכנון, רישוי ובנייה) נאמד בכ- 6.4 מיליון מ"ר, והיקף השטחים אשר בנייתם עשויה להסתיים עד סוף שנת 2029 נאמד בכ- 2 מיליון מ"ר.

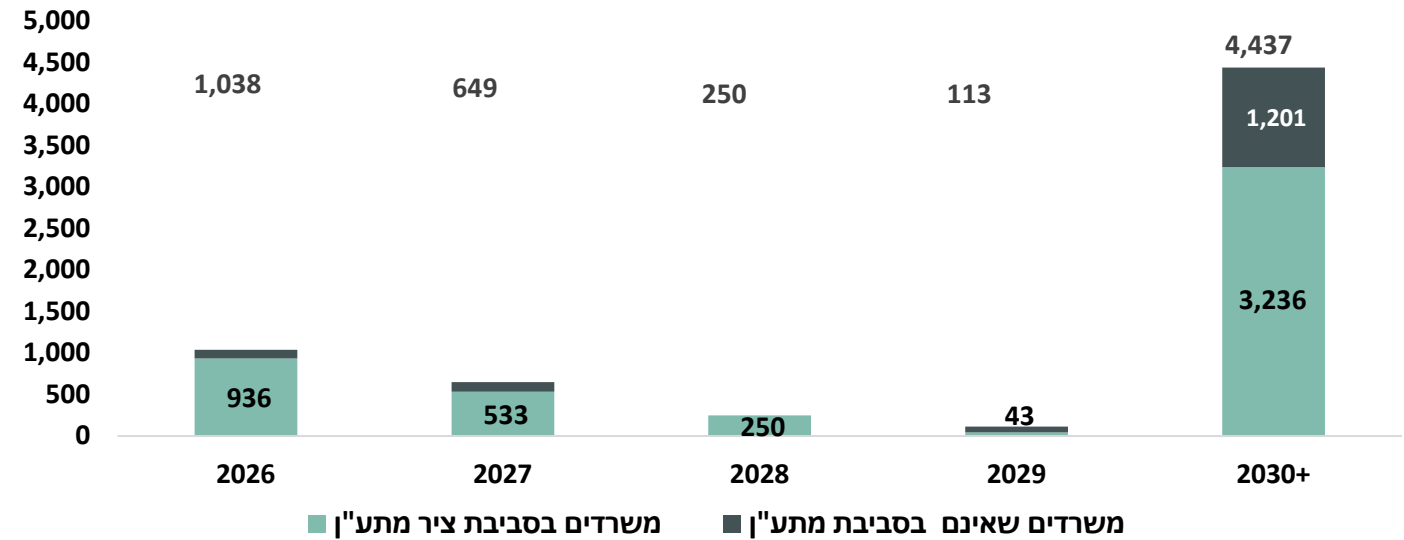
מיקומי הפרויקטים המקודמים כיום מרוכזים בעיקר בסביבת מערכות תחבורה מרכזיות. נכון לשנת 2025 נמצאים בתהליכי ייזום, תכנון ורישוי כ- 4.4 מיליון מ"ר שטחי משרדים עם צפי 'סיום ביצוע' 2030 ומעלה. מתוך שטחים אלו, כ- 3.2 מיליון מ"ר מתוכננים בקרבה לצירי מערכות תחבורה עתירות נוסעים.



(גרף 18) התחלות וגמר בניה למשרדים ברחבי הארץ 2009-2025 (אלפי מ"ר)



(גרף 19) צפי היקף שטחי המשרדים הארצי ע"פ שנת סיום הביצוע (באלפי מ"ר)

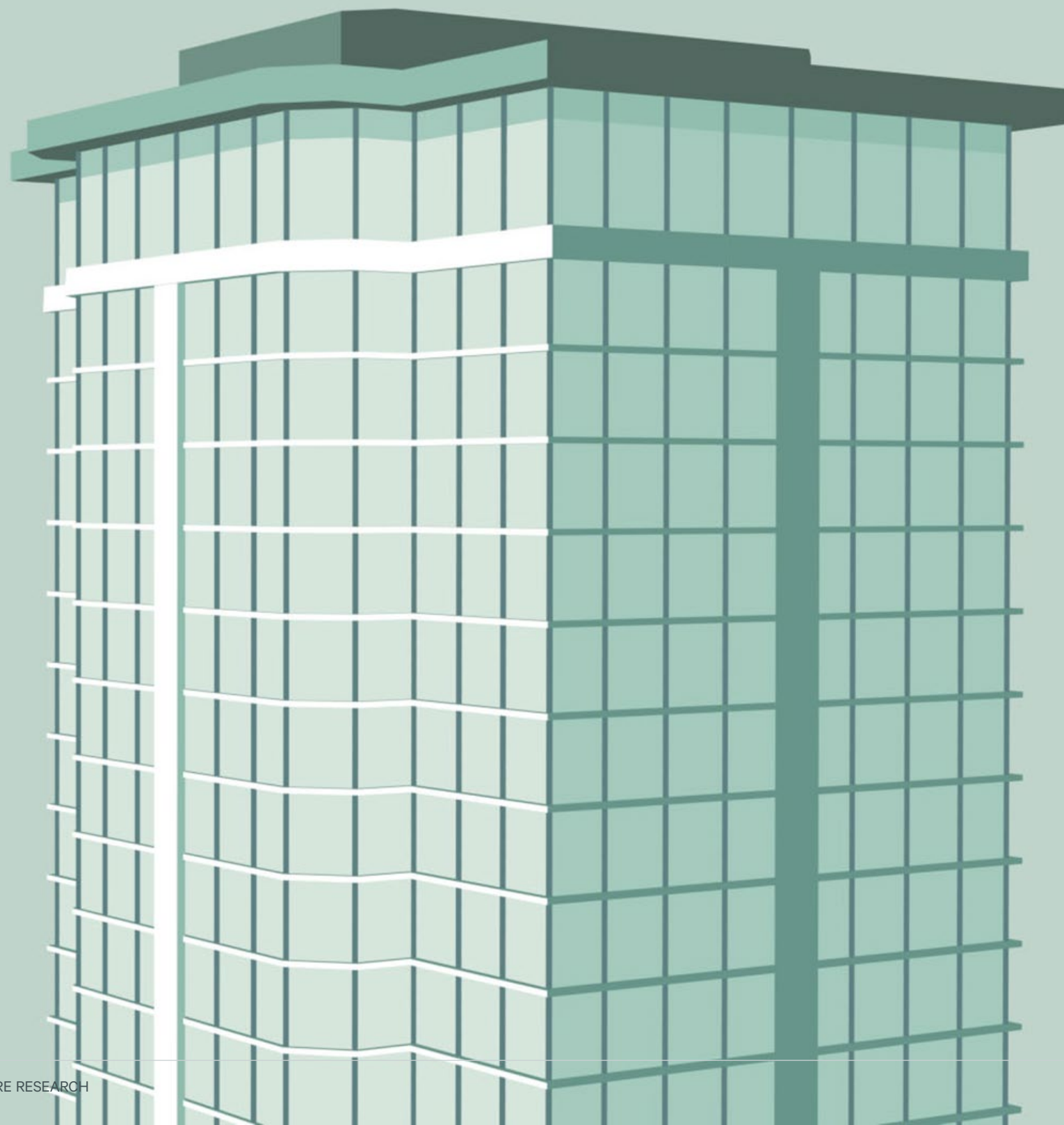


*מתע"ן – מערכת תחבורה עתירת נוסעים

מבט על המצב הנוכחי בשוק הנדל"ן המסחרי בישראל

סקירה אזורית – משרדים

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



תל אביב

בשנת 2025 ניכרת מגמת התאוששות חלקית בשוק המשרדים, בעיקר בנכסי פריים, כאשר חברות גדולות ממשיכות לחתום על עסקאות משמעותיות גם בתקופה של אי ודאות כלכלית. במקביל, נרשמים פערים משמעותיים בין נכסים, כאשר חלק מהמגדלים החדשים סובלים משטחים פנויים בהיקפים גדולים, בעיקר באזורים שאינם בליבת הביקוש.

לצד מגמות ההאטה, נרשמו גם עסקאות משמעותיות בשוק הפריים כך למשל, קבוצת עזריאלי הצליחה להשכיר מחדש את כלל השטחים שפינתה חברת Meta במגדל שרונה, בהיקף של עשרות אלף מ"ר, ואף ברמות מחיר גבוהות מהחווה הקודם. מנגד, חלק מהמגדלים החדשים בתל אביב מציגים שיעורי אכלוס נמוכים, כאשר דווח על בניינים בהם רבים מהשטחים עומדים ריקים, בעיקר בפרויקטים חדשים מחוץ לליבת הביקוש.

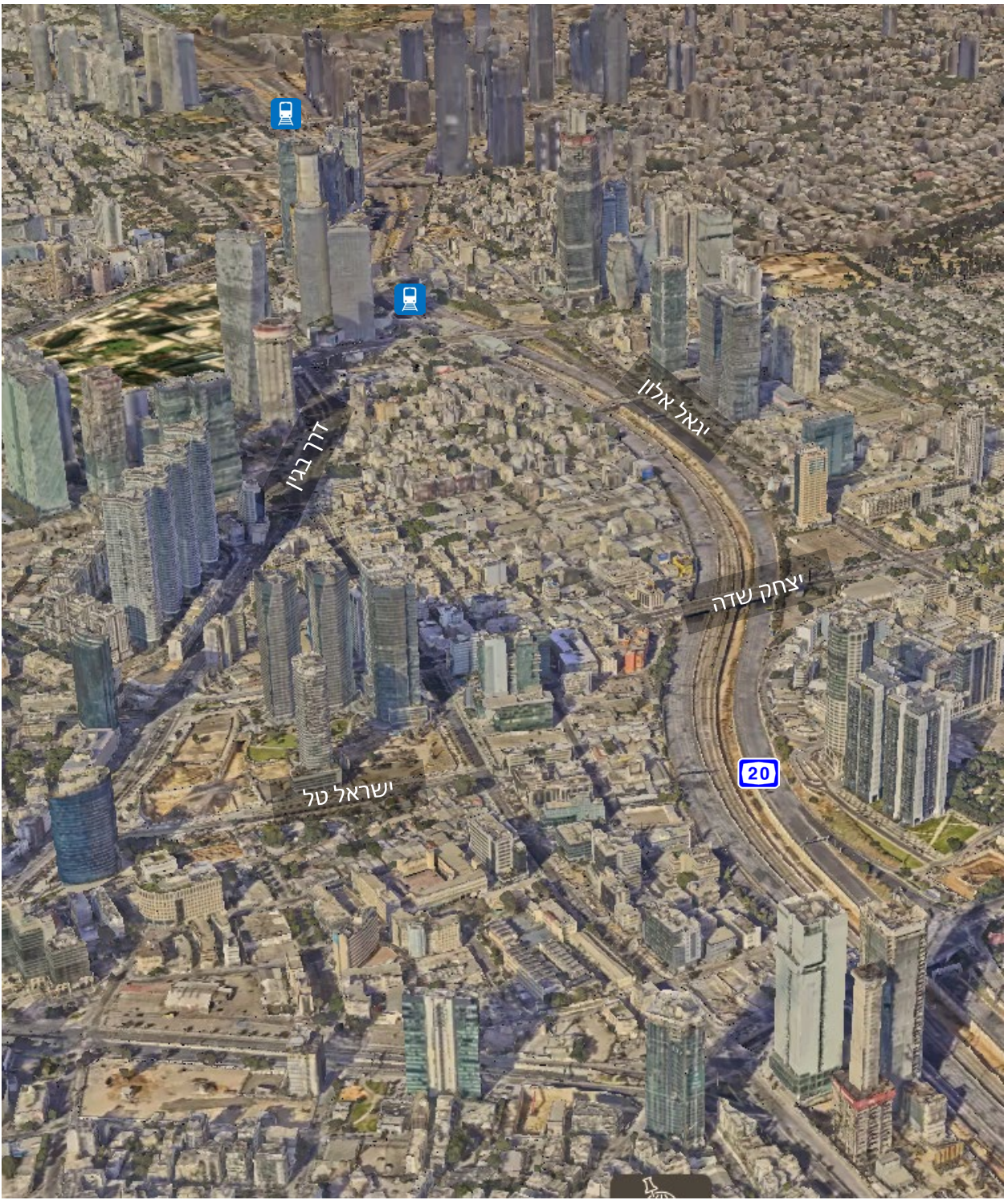
להלן מס' עסקאות חדשות שנחתמו בשנת 2025 במיקומים מבוקשים:

- חברת רפאל רכשה 6.5 קומות משרדים בפרויקט Cosmopolitan של חברת אקרו נדל"ן במתחם חסן עראפה בתמורה לסכום של כ- 521 מיליון ₪ הפרויקט צפוי להתאכלס בשנת 2030.
- חברת Jfrog שכרה 15 אלף מ"ר בפרויקט East & של ריבוע הכחול נדל"ן לתקופה של 6.5 שנים עם 2 אופציות הארכה המגיעות עד ל- 13 שנים סה"כ. התמורה של 500 מיליון ₪.
- חברת Monday שכרה עוד 11 אלף מ"ר במגדל עזרי אקו טאואר, ברח' המסגר.
- חברת Workday שכרה 4,000 מ"ר במגדל לנדמרק
- חברת Pentera שכרה 4,000 מ"ר במגדל עזריאלי המשולש.

העיר ממשיכה להתפתח דרומה גם בתחום המשרדים, בין היתר לאור מחסור בקרקעות במרכז העיר ותכנון עירוני המעודד פיתוח לאורך צירי תחבורה ציבורית, כולל הרכבת הקלה והמטרו העתידי. הנתונים מצביעים על שוק מפוצל: מצד אחד עסקאות גדולות והשכרות מחדש של שטחים בהיקפים משמעותיים במגדלי פריים, ומנגד עודפי היצע, בעיקר בבניינים חדשים מחוץ לליבת הביקוש, וכן בבניינים ישנים.

מתחמי המשרדים העיקריים בעיר מרוכזים כיום בשרונה, לב תל אביב רוטשילד, מרכז העיר וברחובות יגאל אלון וציר מנחם בגין, כאשר בין החברות המובילות שמשרדיהן ממוקמים בתל אביב ניתן למנות את אמזון, גוגל, פאלו אלטו, אנבידיה, KPMG, צ'ק פוינט, WEWORK, דלויט, בנק הפועלים, בנק לאומי ובנק דיסקונט. במהלך שנת 2025 נמצאות בהליכי תכנון והפקדה תוכניות נקודתיות חדשות המוסיפות זכויות בנייה בהיקף של כ- 43 אלף מ"ר לתעסוקה וכ- 4,000 מ"ר למסחר.

כמו כן, על פי דיווחי החברות הציבוריות, נכון למועד זה קיימים בתל אביב כ- 25 פרויקטים רחבי היקף פעילים בשלבי ייזום שונים הכוללים תכנון, רישוי ובנייה, בהיקף כולל של כ- 1.184 מיליון מ"ר למשרדים וכ- 68 אלף מ"ר למסחר, אשר צפי האכלוס שלהם מתפרס על פני 10 השנים הקרובות. מתוך שטחי המשרדים הללו, כ- 434 אלף מ"ר מצויים כבר בשלבי ביצוע בפועל, וכ- 860 אלף מ"ר נמצאים בהליכי ייזום, רישוי ותכנון.



אזורי התעסוקה המרכזיים בתל אביב

01 ציר מנחם בגין

אזור התעסוקה המרכזי של העיר, המשתרע לאורכה של דרך מנחם בגין, מהווה את קו הרקיע הראשי של תל אביב ומאופיין בגורדי שחקים מודרניים. המתחם נהנה מנגישות גבוהה במיוחד הודות לסמיכותו לנתיבי איילון, לתחנות הרכבת הכבדה, לתחנות הקו האדום של הרכבת הקלה, ובעתיד גם לקו המטרו M1 הצפוי לנוע לאורך הציר כולו.

תמהיל המשתמשים באזור מבוסס בעיקרו על חברות הייטק מובילות, משרדי עורכי דין מובילים וגופים פיננסיים המאכלסים את המגדלים המודרניים. גם בתקופה הנוכחית ממשיך הציר למשוך עסקאות השקעה משמעותיות, לרבות רכישת זכויות של גופים מוסדיים בפרויקטים קיימים, מגמה המעידה על אמון מתמשך בחוסנם ובאטרקטיביות של מיקומי הפריים האלו.

פרויקטים משמעותיים בהקמה במתחם:

- **מגדל עזריאלי הספירלה:** חיבור למגדלי עזריאלי הקיימים, בהיקף של כ- 150 אלף מ"ר לתעסוקה (מתוכנן כ- 13 אלף מ"ר למסחר), בהקמת חברת עזריאלי.
- **מגדל משרדים "בית אגד" לשעבר:** מצפון לקניון עזריאלי, בהיקף של כ- 180 אלף מ"ר לתעסוקה.
- **מתחם "בית קלקא":** תוכנית להעצמת זכויות ולהקמת גורד שחקים מעורב שימושים במקומו, בהיקף של כ- 75 אלף מ"ר, ביוזמת חברת הכשרת היישוב (כ- 60 קומות).
- **מתחם טרה נחלת יצחק:** עסקת קומבינציה של חברת פרשקובסקי להקמת פרויקט מעורב שימושים, בהיקף של כ- 34 אלף מ"ר לתעסוקה.

חברות מובילות באזור:

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

*דמ"ש ממוצעים (מ"ר/חודש) שיעור תפוסה

145 ₪ 98.5%

* מתייחס למחירים AS IS



02 מתחם שרונה

מתחם שרונה גובל ברחוב קפלן מצפון, דרך מנחם בגין ממזרח, רחוב החשמונאים מדרום ורחוב אבן גבירול ממערב, כאשר מרבית מגדלי המשרדים שבו מרוכזים משני צדדיו של רחוב הארבעה.

המתחם מהווה את אחד מאזורי הפריים והביקוש המרכזיים בעיר, ומאופיין בגורדי שחקים מודרניים המושכרים ברובם לחברות הייטק מובילות, משרדי עורכי דין, גופים פיננסיים, בעלי מקצועות חופשיים וחברות ממשלתיות. חוסנו של המתחם בא לידי ביטוי במהלך השנה האחרונה עם פינוי השטחים של חברת Meta במגדל עזריאלי שרונה; קבוצת עזריאלי הצליחה להשכיר מחדש כ- 60% מהשטחים שהתפנו בדמי שכירות גבוהים יותר בתוך זמן קצר, ובהמשך השלימה את אכלוס יתרת השטחים, מגמה המעידה על ביקוש קשיח ורמת אטרקטיביות גבוהה במיוחד הממצבת את האזור כאחד ממוקדי התעסוקה החזקים ביותר בתל אביב.

פרויקטים משמעותיים בהקמה במתחם:

- **מגדל גרנד סנטרל (בית מעריב):** בהיקף של כ- 48 אלף מ"ר למשרדים, ביוזמת חברת הכשרת היישוב.
- **פרויקט מלונאות 'דרום הקריה':** בהיקף של כ- 40 אלף מ"ר למלונאות ו- 2,000 מ"ר למסחר.

חברות מובילות באזור:

- Amazon
- Cato Networks
- Meta
- Optibus
- Tenable
- KPMG

*דמ"ש ממוצעים (מ"ר/חודש) שיעור תפוסה

150 ₪ 98%

* מתייחס למחירים מעטפת



03 מתחם חסן עראפה

המתחם ממוקם בלב העיר תל אביב, בין הרחובות יצחק שדה מצפון, דרך בגין ממערב, המסגר ממזרח ודוד חכמי מדרום. זהו אזור מתפתח הנמצא בתנופת בנייה משמעותית המציגה שילוב של מגדלים מודרניים חדשים לצד בניינים קיימים, והוא נהנה מנגישות גבוהה ומסמיכות לתחנת קרליבך של הקווים האדום והירוק של הרכבת הקלה.

תמהיל השוכרים במתחם מבוסס בעיקרו על חברות הייטק מובילות, משרדי עורכי דין, גופים פיננסיים ובעלי מקצועות חופשיים, המאכלסים את גורדי השחקים המאפיינים את האזור, אף על פי שרמות התפוסה בו עדיין נמוכות במעט בהשוואה לאזורי הפריים המרכזיים של העיר.

פרויקטים משמעותיים בהקמה במתחם:

- פרויקט 1,2 Cosmopolitan: בפינת הרחובות יצחק שדה והמסגר, כולל כ-175 אלף מ"ר למשרדים ומסחר, ומוקם על ידי חברת אקרו נדל"ן.
- מגדל ויתניה: בצומת לה גווארדיה, בהיקף של כ-100 אלף מ"ר למתחם מעורב שימושים.
- פרויקט ווי בוקס: בהיקף של כ-26 אלף מ"ר למשרדים וכ-6,500 מ"ר למגורים במתחם מעורב שימושים, בהקמת חברת YBOX.
- מתחם ריב"ל (Gravity): בהיקף של כ-110 אלף מ"ר במתחם מעורב שימושים למשרדים ומרכז לייף סטייל, בהקמת חברת קרסו.
- מגדל "לבנדה 53": בהיקף של כ-12.5 אלף מ"ר בהקמת חברת קרן ריט מניבים.

חברות מובילות באזור:

- Nvidia
- Monday
- Quantum Machines
- Yotpo
- Papaya Gaming
- Intel

*דמ"ש ממוצעים (מ"ר/חודש) שיעור תפוסה

140 ₪ 94%

* מתייחס למחירים AS IS

04 מתחם יגאל אלון

מתחם תעסוקה זה משתרע לאורכו של ציר יגאל אלון, בין הרחובות תוצרת הארץ מצפון, עמינדב מדרום, יגאל אלון ממערב וההשכלה ממזרח. המתחם משלב גורדי שחקים מודרניים ומגדלי משרדים חדישים לצד בניינים ותיקים, ונהנה מנגישות מעולה הודות לסמיכות המיידית למחלפי נתיבי איילון, כאשר בעתיד צפויים לעבור בקרבתו הקו הסגול של הרכבת הקלה וקווי המטרו M1 ו-M2.

תמהיל המשתמשים באזור מבוסס ברובו על חברות הייטק מובילות, משרדי עורכי דין מובילים, גופים פיננסיים ומשרדי פרסום. במסגרת פעילות ההשקעות בציר, נרשמה עסקת עוגן בולטת שבה רכשה חברת ריט 1 כ-45% מפרויקט סיפולוקס תמורת כ-127 מיליון ₪; מהלך זה משקף את המשך האמון של גופים מוסדיים וחברות נדל"ן מניב בנכסים באזורי ביקוש, ומחזק את מעמדו של המתחם כאחד מצירי התעסוקה המרכזיים והחזקים בעיר.

פרויקטים משמעותיים בהקמה במתחם:

- ToHa 2: צפונית לדרך השלום, בהיקף של כ-160 אלף מ"ר למשרדים בהקמת חברת אמות וגב ים.
- פרויקט הסוללים: בפינת הרחובות הסוללים ודרך השלום, בהיקף של כ-85 אלף מ"ר למשרדים, בהקמת חברת מבנה.
- מגדל סיפולוקס: ברחוב יגאל אלון, בהיקף של כ-40 אלף מ"ר למשרדים (15% למלונאות), בהקמת חברת ליבנטל.
- East & : ברחוב תוצרת הארץ, בהיקף של כ-30 אלף מ"ר למשרדים, בהקמת חברת הריבוע הכחול נדל"ן.
- מגדל לקסוס: בסמוך לדרך השלום, בהיקף של כ-62 אלף מ"ר לתעסוקה (משרדים ומסחר), בהקמת חברת יוניון נכסים.

חברות מובילות באזור:

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

*דמ"ש ממוצעים (מ"ר/חודש) שיעור תפוסה

130 ₪ 96%

* מתייחס למחירים AS IS

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

05 מתחם לב העיר רוטשילד

מתחם המשתרע ממרכז העיר תל אביב דרומה-מערבה ועד לנווה צדק וקו הים, ומאופיין במבנים מרובי סגנונות אדריכליים המשקפים זרמים ותקופות שונות בהתפתחות העיר.

האזור נהנה מנגישות טובה, הנשענת בין היתר על הקו האדום של הרכבת הקלה, ותמהיל המשתמשים בו משלב גורדי שחקים מודרניים (חלקם בעירוב שימושים) לצד מבנים לשימור ומגדלי משרדים ותיקים, כאשר השוכרים הבולטים הם חברות סטארט-אפ, גופים פיננסיים ופעילים בשוק ההון. במהלך השנה נרשמה באזור עסקת עוגן משמעותית, במסגרתה נרכש מגדל UBANK בשדרות רוטשילד לפי שווי של כ-150 מיליון ₪, מהלך המשתלב במגמת ההשקעות בנכסים קיימים במרכז ההיסטורי של העיר ומעיד על האמון הרב של המשקיעים בחוסנו של האזור.

פרויקטים משמעותיים בהקמה במתחם:

- מגדל קנדה ישראל: במפגש הרחובות הרצל ויהודה הלוי, כ-40 קומות לשימושים מעורבים, הכולל כ-24 אלף מ"ר למסחר ומשרדים וכ-11 אלף מ"ר למגורים, ומוקם על ידי חברת קנדה ישראל.
- מגדל רוטשילד תדהר: במפגש הרחובות הרצל/רוטשילד, 40 קומות בעירוב שימושים למסחר, מגורים, תעסוקה ומלונאות, בהקמת חברת תדהר.
- בית LYN: בין הרחובות לילינבלום, יהודה הלוי ונחלת בנימין, פרויקט לשימושים מעורבים בהיקף של כ-17 אלף מ"ר למשרדים ומסחר, ומוקם על ידי חברת JTLV

חברות מובילות באזור:

- Meta
- Atera
- הבנק הבינלאומי
- בנק ירושלים
- Autodesk
- Artlist

*דמ"ש ממוצעים (מ"ר/חודש) שיעור תפוסה

80 ₪ 94%

* מתייחס למחירים AS IS

06 אזור רמת החייל

אזור זה ממוקם בצפון-מזרח העיר תל אביב, בין הרחובות ראול ולנברג מצפון ומערב, הברזל ממזרח ושטחים פתוחים, והוא מהווה מרכז פעילות ענף המאופיין בבנייני משרדים ותיקים לצד חדישים, חלקם בעירוב שימושים.

תמהיל השוכרים באזור מבוסס ברובו על חברות פרסום, תקשורת והייטק, לצד פעילותו המרכזית של בית החולים אסותא. האזור צפוי ליהנות משדרוג משמעותי בנגישות התחבורתית הודות לקו הירוק של הרכבת הקלה ולקו המטרו M3 שעתידיים לעבור ברחוב ראול ולנברג.

פרויקטים משמעותיים במתחם:

- מגדל תדהר ו-Ybox: ברחוב ראול ולנברג 16, בהיקף של כ-23.5 אלף מ"ר לתעסוקה (משרדים ומסחר), בהקמת חברות תדהר ו-Ybox (כ-20 קומות).
- מגדל ויתניה טבע: ברחוב דבורה הנביאה 122, בהיקף של כ-20 אלף מ"ר לתעסוקה (משרדים ומסחר), בהקמת חברת ויתניה (כ-17 קומות).
- מגדלי זיו: ברחוב ראול ולנברג 24, בהיקף של כ-18 אלף מ"ר לתעסוקה (משרדים ומסחר), כ-11 קומות בהקמת רד בינת נכסים.
- אמות על הפארק: ברחוב הברזל 30, פרויקט בהיקף של כ-13.4 אלף מ"ר לתעסוקה (משרדים ומסחר), הכולל כ-8 קומות, ומוקם על ידי חברת אמות.

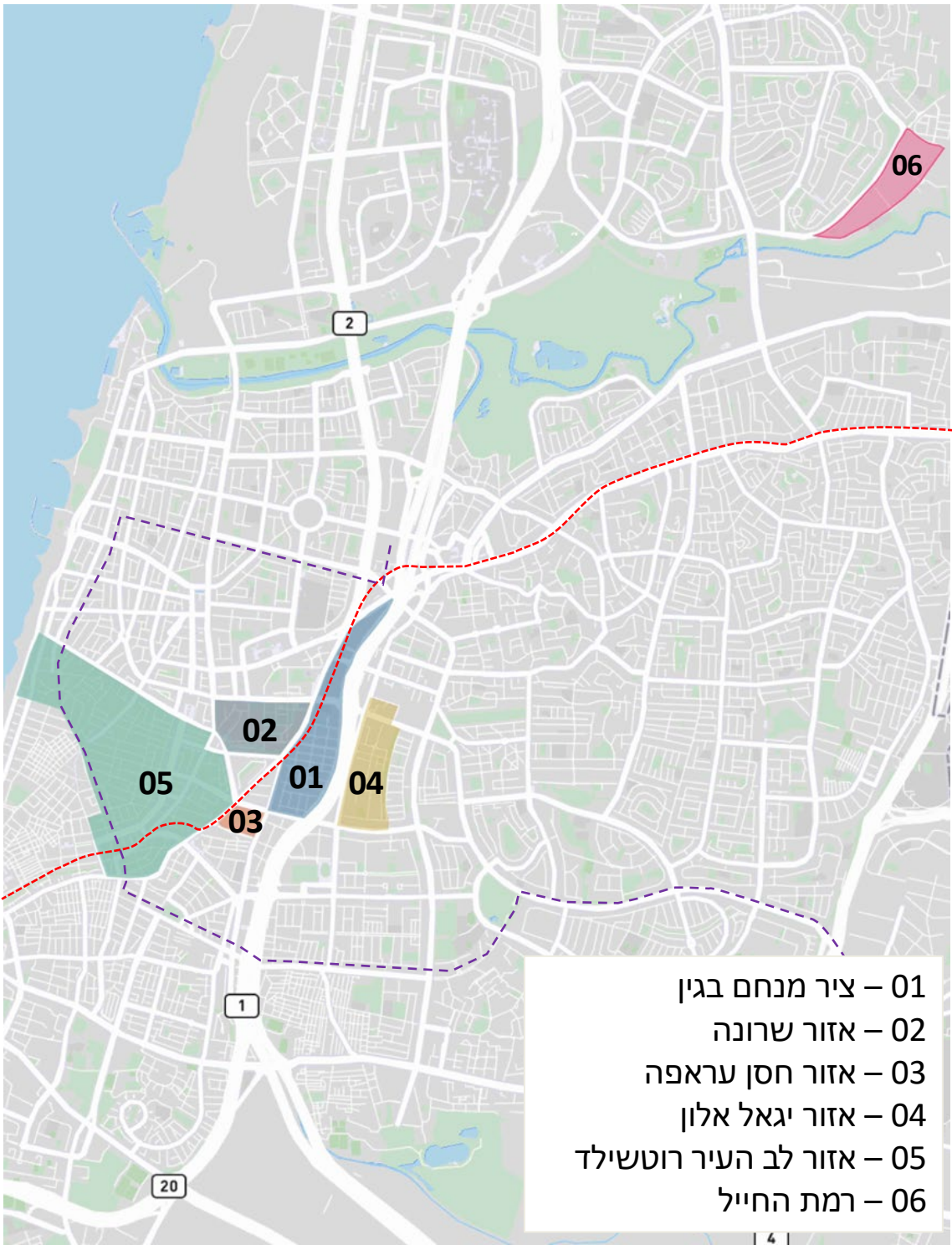
חברות מובילות באזור:

- אסותא
- קשת 12
- פיליפ מוריס
- כלל חברה לביטוח
- קבוצת רד בינת

*דמ"ש ממוצעים (מ"ר/חודש) שיעור תפוסה

55 ₪ 90%

* מתייחס למחירים AS IS

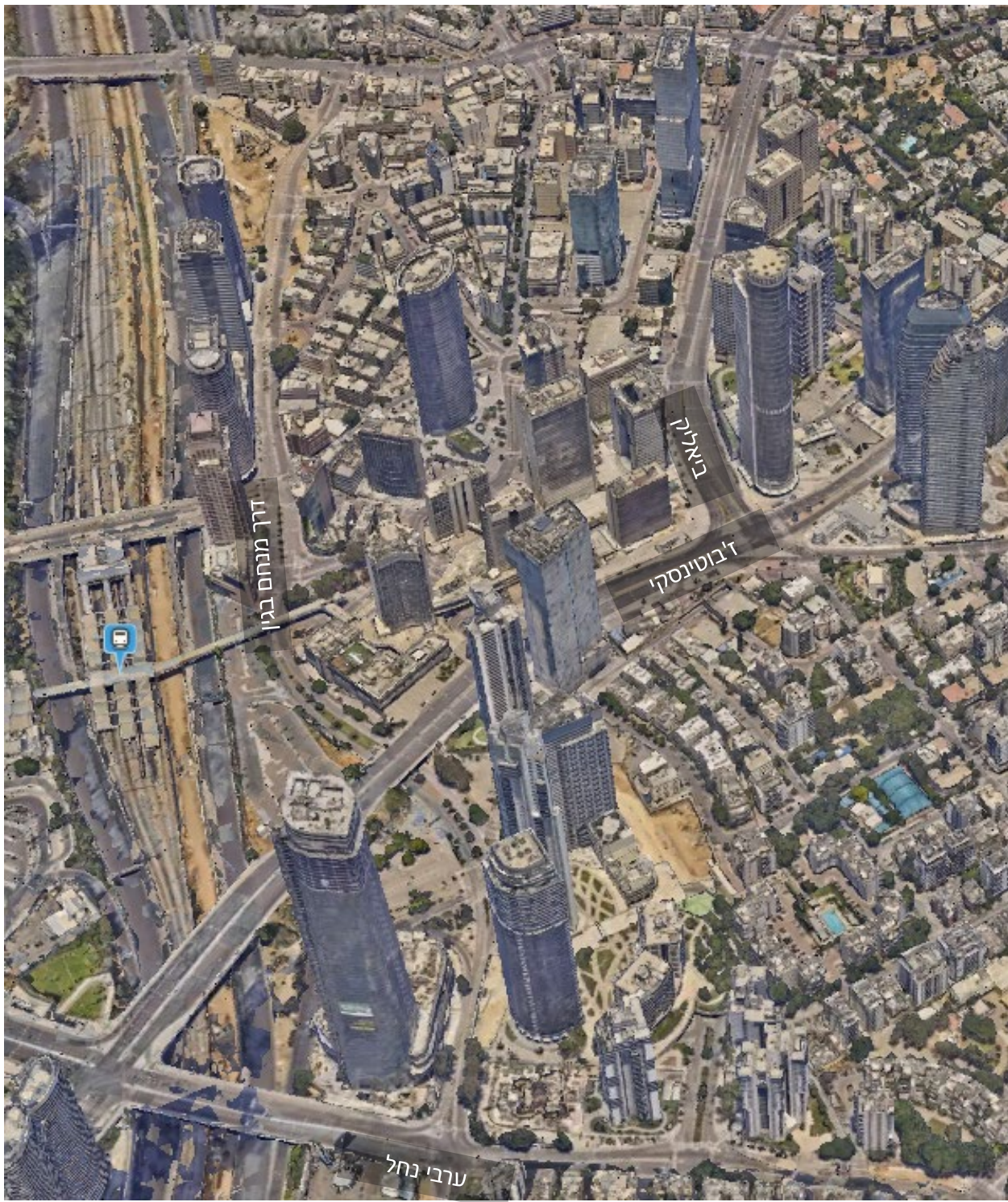


רמת גן

מתחם הבורסה ברמת גן מהווה את מוקד העסקים הראשי של העיר בזכות מיקומו האסטרטגי במשולש הגבולות רמת גן, גבעתיים ותל אביב, וכשלוחה טבעית של המע"ר התל-אביבי. המתחם נמצא בתנופת פיתוח משמעותית בעקבות אישור תוכנית המתאר רג/1800, המגדילה את זכויות הבנייה ומעודדת התחדשות עירונית ובנייה לגובה, אם כי במקביל מורגש לחץ על מחירי השכירות ועודפי היצע במגדלים החדשים מובילים להאטה בקצב האכלוס, בעיקר בנכסים ותיקים שאינם בסטנדרט בנייה גבוה.

מבחינת מגמות תכנון, במהלך שנת 2025 אושרו תוכניות נקודתיות שהוסיפו זכויות בנייה בהיקף של כ- 219 אלף מ"ר לתעסוקה וכ- 25.6 אלף מ"ר למסחר, לצד תוכניות נוספות שנמצאות בהליכי תכנון והפקדה וצפויות להוסיף כ- 65.3 אלף מ"ר לתעסוקה וכ- 1,800 מ"ר למסחר.

על פי דיווחי החברות הציבוריות, נכון למועד זה מקודמים בעיר כ- 6 פרויקטים רחבי היקף בשלבי ייזום שונים (תכנון, רישוי ובנייה) שצפי אכלוסם מתפרס על פני 10 השנים הקרובות, הכוללים כ- 31 אלף מ"ר למשרדים ותעסוקה וכ- 228 אלף מ"ר לתעסוקה ומסחר מעורב; מתוך סך שטחים אלו, כ- 227 אלף מ"ר נמצאים כבר בשלבי ביצוע, ובראשם מתחם ורטיקל סיטי, בעוד כ- 32 אלף מ"ר מצויים בהליכי ייזום, רישוי ותכנון.



אזורי התעסוקה המרכזיים ברמת גן

01 מתחם הבורסה

האזור תחום בין הצירים ז'בוטינסקי מדרום, ביאליק מצפון, דרך אבא הלל ממזרח ונתיבי איילון ממערב. הוא נהנה מנגישות מלאה בזכות הקרבה לנתיבי איילון, לתחנת רכבת סבידור מרכז ולקו האדום של הרכבת הקלה, כאשר בעתיד צפויים לעבור במתחם גם קווי המטרו M1 ו-M2.

המתחם מאופיין באחוזי תפוסה גבוהים במגדלי משרדים ברמת Class A לצד היצע הולך וגדל של שטחים בבניינים ברמת Class B, ותמהיל המשתמשים בו מבוסס על גורדי שחקים המושכרים ברובם לגופים פיננסיים, משרדי עורכי דין מובילים וחברות הייטק.

פרויקטים משמעותיים בהקמה במתחם:

- פרויקט **Vertical**: בחלקו הצפון-מערבי של המתחם, בקרבה לרחוב ביאליק, בהיקף של כ- 160 אלף מ"ר למתחם מעורב שימושים, בהקמת חברת קנדה ישראל.
- מתחם **היצירה**: בהיקף של כ- 50 אלף מ"ר למשרדים וכ- 1,000 מ"ר למסחר, בהקמת חברת אשטרום.
- פרויקט **תובל**: בהיקף של כ- 36 אלף מ"ר למשרדים, בהקמת חברת סלע נדל"ן.
- פרויקט **Exchange**: בהיקף של כ- 63 אלף מ"ר למשרדים ומסחר, בהקמת חברת אזורים.
- Beyond**: ברחוב ערבי נחל, בהיקף של כ-120 אלף מ"ר לתעסוקה (משרדים ומסחר), בהקמת חברות תדהר ויוניון.

חברות מובילות באזור:

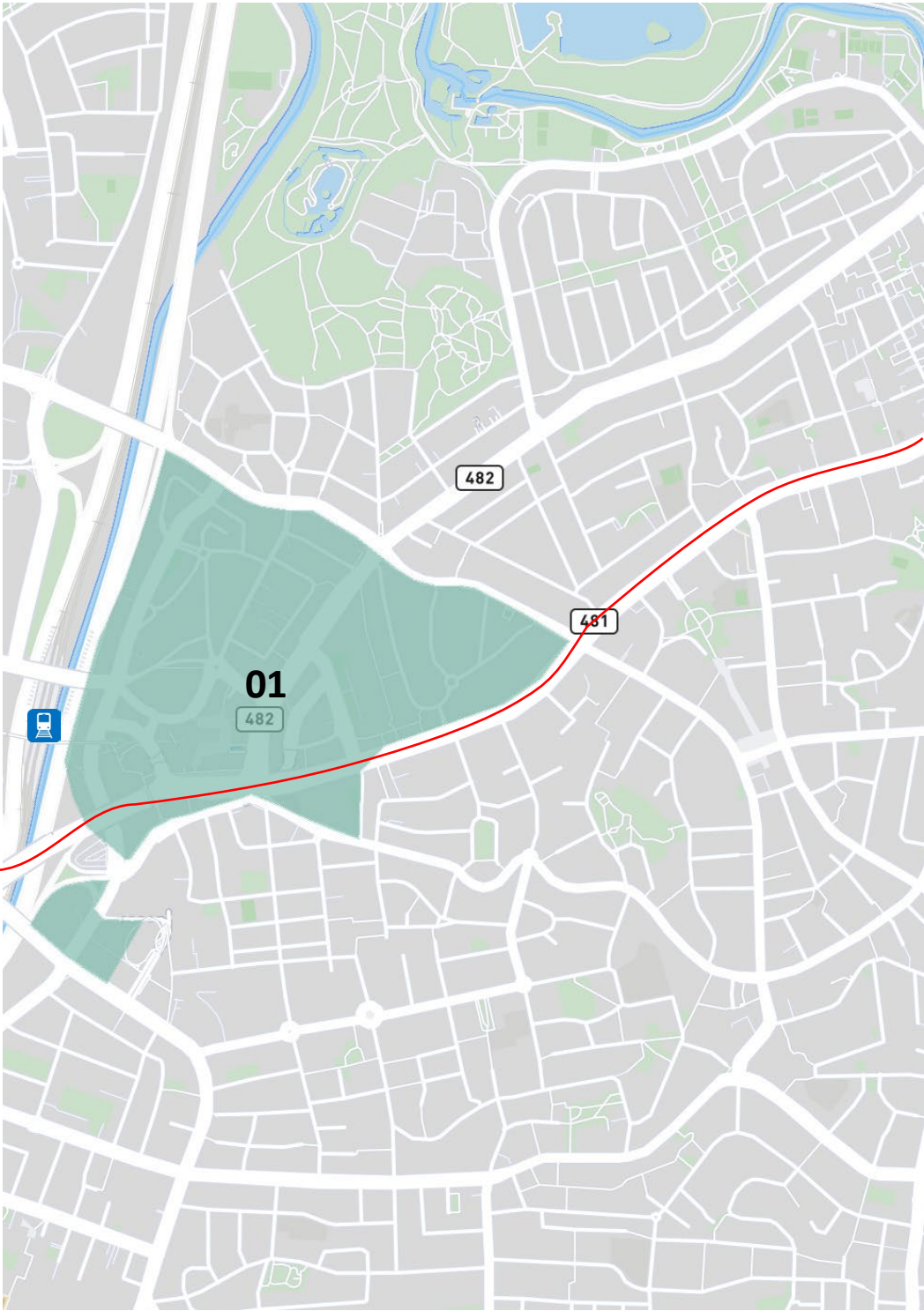
- | | | | | | |
|--------------|---|--------------|---|---------------|---|
| מנורה מבטחים | • | איילון ביטוח | • | Mobileye | • |
| הראל | • | HSBC | • | Taboola | • |
| מזרחי טפחות | • | F5 | • | Dynamic Yield | • |

*דמ"ש ממוצעים (מ"ר/חודש) שיעור תפוסה

95% נ

* מתייחס למחירים מעטפת

*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



פתח תקווה

אזורי התעסוקה בפתח תקווה, ובראשם קריית אריה, ממשיכים להתפתח בקצב גבוה ומציגים היצע משמעותי של שטחי משרדים חדשים; בעוד שהפעלת הקו האדום של הרכבת הקלה שיפרה משמעותית את הנגישות לאזור, ההאטה בענף ההייטק נותנת את אותותיה על קצב האכלוס ומייצרת עודפי היצע, הבאים לידי ביטוי בשטחים פנויים בהיקפים נרחבים של עשרות אלפי מ"ר העומדים ריקים לאורך זמן.

הפוטנציאל התכנוני הכולל בעיר נאמד בכ- 18 מיליון מ"ר לתעסוקה, כאשר במהלך שנת 2025 אושרו תוכניות נקודתיות שהוסיפו זכויות בנייה בהיקף של כ- 2,200 מ"ר למסחר, לצד תוכניות נוספות המצויות בהליכי תכנון והפקדה וצפויות להוסיף כ- 3,400 מ"ר לתעסוקה וכ- 7,500 מ"ר למסחר.

על פי דיווחי החברות הציבוריות, נכון למועד זה מקודמים בעיר כ- 7 פרויקטים רחבי היקף בשלבי ייזום שונים (תכנון, רישוי ובנייה) שצפי אכלוסם מתפרס על פני 10 השנים הקרובות, הכוללים כ- 53 אלף מ"ר למשרדים, כ- 11 אלף מ"ר למסחר וכ- 31 אלף מ"ר ללוגיסטיקה ואחסנה; מתוך סך שטחי המשרדים הללו, כ- 15 אלף מ"ר נמצאים בשלבי ביצוע וכ- 80 אלף מ"ר מצויים בהליכי ייזום, רישוי ותכנון.



אזורי התעסוקה המרכזיים בפתח תקווה

01 אזור התעשייה קריית אריה

ממוקם בחלקה הצפון-מערבי של העיר ומשתרע על פני כ- 2,250 דונם, מהווה את המע"ר המרכזי של פתח תקווה.

האזור תחום על ידי ציר ז'בוטינסקי מדרום, כביש 4 ממערב ומסילת הרכבת מצפון, והוא נהנה מנגישות גבוהה בזכות הקרבה לצירי תנועה ראשיים, לתחנת הרכבת הכבדה הסמוכה לאצטדיון המושבה וכן לקו האדום של הרכבת הקלה.

האזור, שבעבר אופיין בתעשייה מסורתית, שינה את צביונו לאורך השנים והפך למתחם מתקדם הכולל שטחי משרדים בהיקפים נרחבים המושכרים לחברות הייטק מובילות, לצד היקף משמעותי של תעשייה מסורתית שעדיין קיים באזור וממשיך לעבור תהליכי פיתוח, התחדשות והסבה לפרויקטים חדישים.

פרויקטים משמעותיים בהקמה במתחם:

- פרויקט **VICA**: בהיקף של כ- 130 אלף מ"ר למשרדים ומסחר בהקמת ויתניה קרסו.
- מתחם **קניאל (שלבים ב'-ד')**: בהיקף של כ- 190 אלף מ"ר למשרדים ולמסחר, בהקמת חברת ביג.
- מגדל גפן**: בהיקף של כ- 38 אלף מ"ר למשרדים, בהקמת חברת קרסו.
- פרויקט בזל פארק**: בהיקף של כ- 38 אלף מ"ר למשרדים, בהקמת חברת סופרין.

חברות מובילות באזור:

- Marvell
- CyberArk
- Intuit
- IBM

*דמ"ש ממוצעים (מ"ר/חודש) שיעור תפוסה

53 ₪ 70%

* מתייחס למחירים מעטפת



Credit: ShU studio - stock.adobe.com

02 אזור התעשייה הסיבים

ממוקם בחלקה המערבי של פתח תקווה, אזור תעשייה זה מאופיין ברובו במבני תעשייה ומשרדים ותיקים לצד התחלות בנייה חדשות, כאשר תמהיל המשתמשים בו מגוון וכולל חברות הייטק, בעלי מקצועות חופשיים וחברות ביטוח.

פרויקטים משמעותיים בהקמה במתחם:

- SIV PARK**: בהיקף של כ- 23.5 אלף מ"ר למשרדים בהקמת חברת אלייד ומגדל.
- גלובל טאוארס +2 גלובל גולד**: בהיקף של כ- 100 אלף מ"ר למשרדים בהקמת קבוצת מגדלי ישראל.

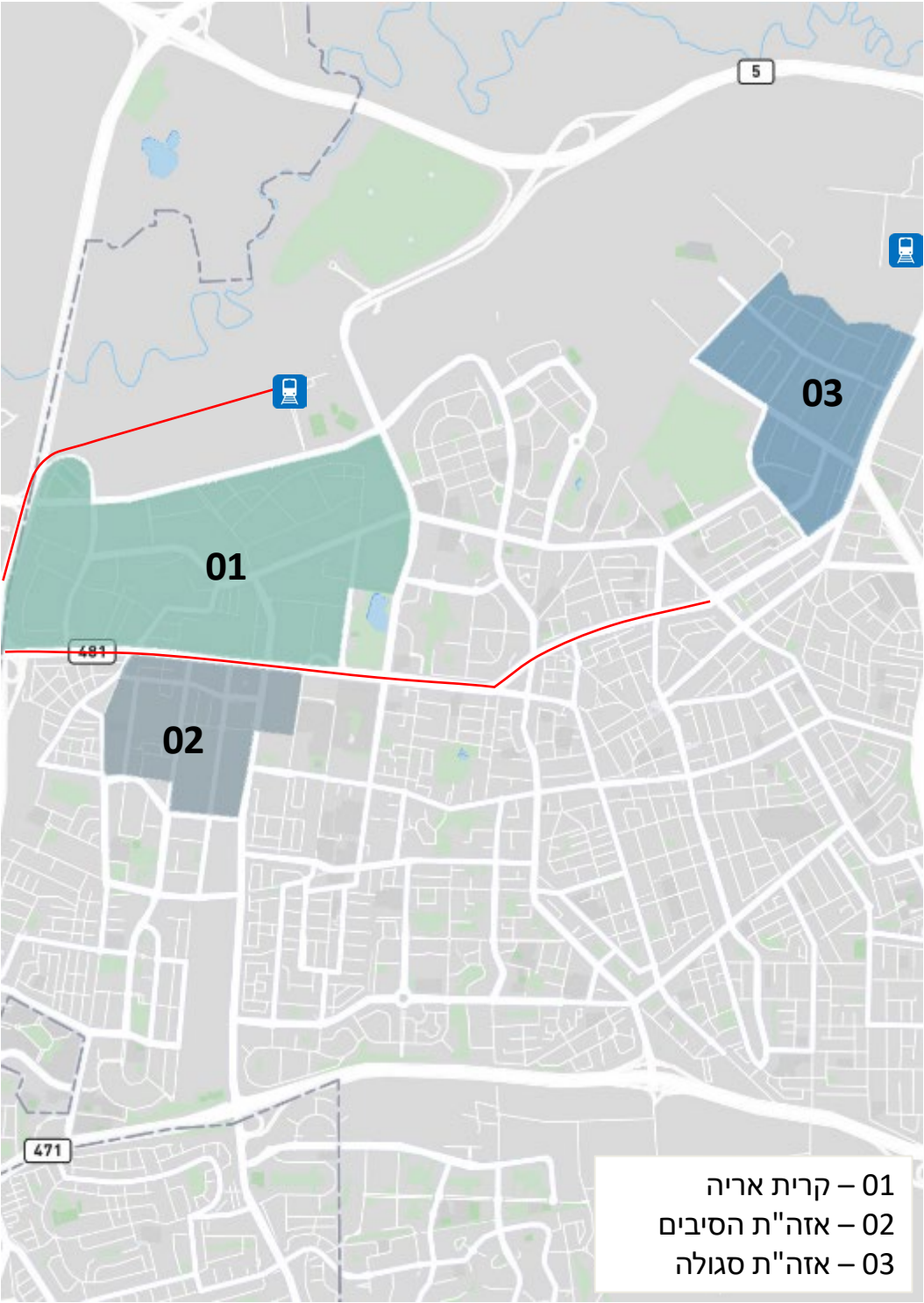
חברות מובילות באזור:

- Zap
- Docusign
- AIG
- שקל חברה לביטוח
- יד 2
- Align Technologies

*דמ"ש ממוצעים (מ"ר/חודש) שיעור תפוסה

45 ₪ 60%

* מתייחס למחירים מעטפת



03 **אזור התעשייה סגולה**

אזור הידוע גם כפארק עסקים ירקון, ממוקם בחלקה הצפון-מזרחי של העיר ומאופיין בתמהיל משתמשים הכולל בעלי מקצועות חופשיים, מוסכים, מפעלי תעשייה כבדה, אולמות וגני אירועים, לצד מתחמי מסחר גדולים (Power Centers), ללא בנייני משרדים ברמת Class A. במחצית השנייה של שנת 2023 אושרה תוכנית להתחדשות אזור התעשייה, הצפויה להוסיף כ- 1,000,000 מ"ר לתעסוקה בהסתמך על תחנת הרכבת "סגולה" ותחנת המטרו העתידית M2.

חברות מובילות באזור:

- Airobotics
- Isotopia Molecular
- Compart

*דמ"ש ממוצעים (מ"ר/חודש) שיעור תפוסה

45 ₪ **80%**

* מתייחס למחירים AS IS

הרצליה



אזור הרצליה פיתוח מהווה מוקד מרכזי לחברות הייטק בינלאומיות, עם סביבת עבודה איכותית ונגישות גבוהה. אישור תכנית המתאר הר/2440 להתחדשות א.ת הרצליה פיתוח, המעצימה את זכויות הבניה בכ- 2 מיליון מ"ר נוספים לתעסוקה לצד כ- 300 אלף מ"ר למסחר ובילוי וכ- 200 אלף מ"ר לתיירות, מהווה שינוי מהותי לאופי אזור התעסוקה ומסמן את המעבר המתבקש מבינוי מרקמי לבינוי מגדלי בצפיפות גבוהה. בשנת 2025 ניכרת מגמת שינוי מסוימת בביקושים. נרשמו מקרים של מעבר חברות הייטק מהרצליה פיתוח לאזורים חלופיים, בין היתר לרעננה, כחלק ממגמה של התייעלות ועלויות תפעול נמוכות יותר. במהלך שנת 2025 נמצאות בהליכי תכנון והפקדה תכניות נקודתיות חדשות המוסיפות זכויות בניה בהיקף של כ- 19.6 אלף מ"ר לתעסוקה.

על פי דיווחי החברות הציבוריות, נכון למועד זה קיימים בהרצליה כ- 7 פרויקטים רחבי היקף בשלבי יזום שונים (תכנון, רישוי ובניה), בהיקף בנייה של כ- 400 אלף מ"ר למשרדים ותעסוקה, אשר צפי האכלוס שלהם מתפרס על פני ה- 10 השנים הקרובות. מתוך שטחי המשרדים הנ"ל, כ- 125 אלף מ"ר מצויים בשלבי ביצוע, וכ- 275 אלף מ"ר בהליכי יזום, רישוי ותכנון.

אזור התעסוקה המרכזי בהרצליה פיתוח

01 הרצליה פיתוח

מתחם זה ממוקם בחלקה הדרום-מערבי של העיר ומהווה את המע"ר המרכזי שלה, תוך שהוא משתרע על פני שטח של כ-850 דונם ובנוי לאורכו של כביש 2. האזור נהנה מנגישות גבוהה, כאשר הכניסה הראשית אליו מתבצעת דרך מחלף הסירה, ולצידה פועלת תחנת רכבת כבדה בקרבת מקום; בעתיד צפויה הנגישות להשתדרג משמעותית עם מעברו של הקו הירוק של הרכבת הקלה במתחם.

תמהיל המשתמשים באזור מאופיין בשילוב של מתחמי משרדים ייעודיים וחדושים המאוכלסים על ידי חברות הייטק מובילות, לצד מבני תעסוקה ומסחר קיימים ותיקים יותר.

פרויקטים משמעותיים בהקמה במתחם:

- קמפוס HQ (בניינים 1+2): בהיקף של כ-50,000 מ"ר משרדים ומסחר בהקמת תדהר, אקרו נדל"ן, ישראל קנדה, שבירו ונאור החזקות
- פרויקט South Gate: בהיקף של כ-41 אלף מ"ר למשרדים וכ-4,600 מ"ר למסחר בהקמת פרשקובסקי
- פרויקט Allied Cities: בהיקף של כ-80 אלף מ"ר למשרדים וכ-30 אלף מ"ר למסחר בהקמת אלייד וביג
- קמפוס SolarEdge: בהיקף של כ-35 אלף מ"ר בהקמת קבוצת עזריאלי
- בניין מבנה: בהיקף של כ-24.5 אלף מ"ר בהקמת חברת מבנה
- פרויקט אלוני ים: בהיקף של כ-70 אלף מ"ר ב-3 מגדלים בהקמת הריבוע הכחול
- בניין משכית 25: כ-10,000 מ"ר למשרדים

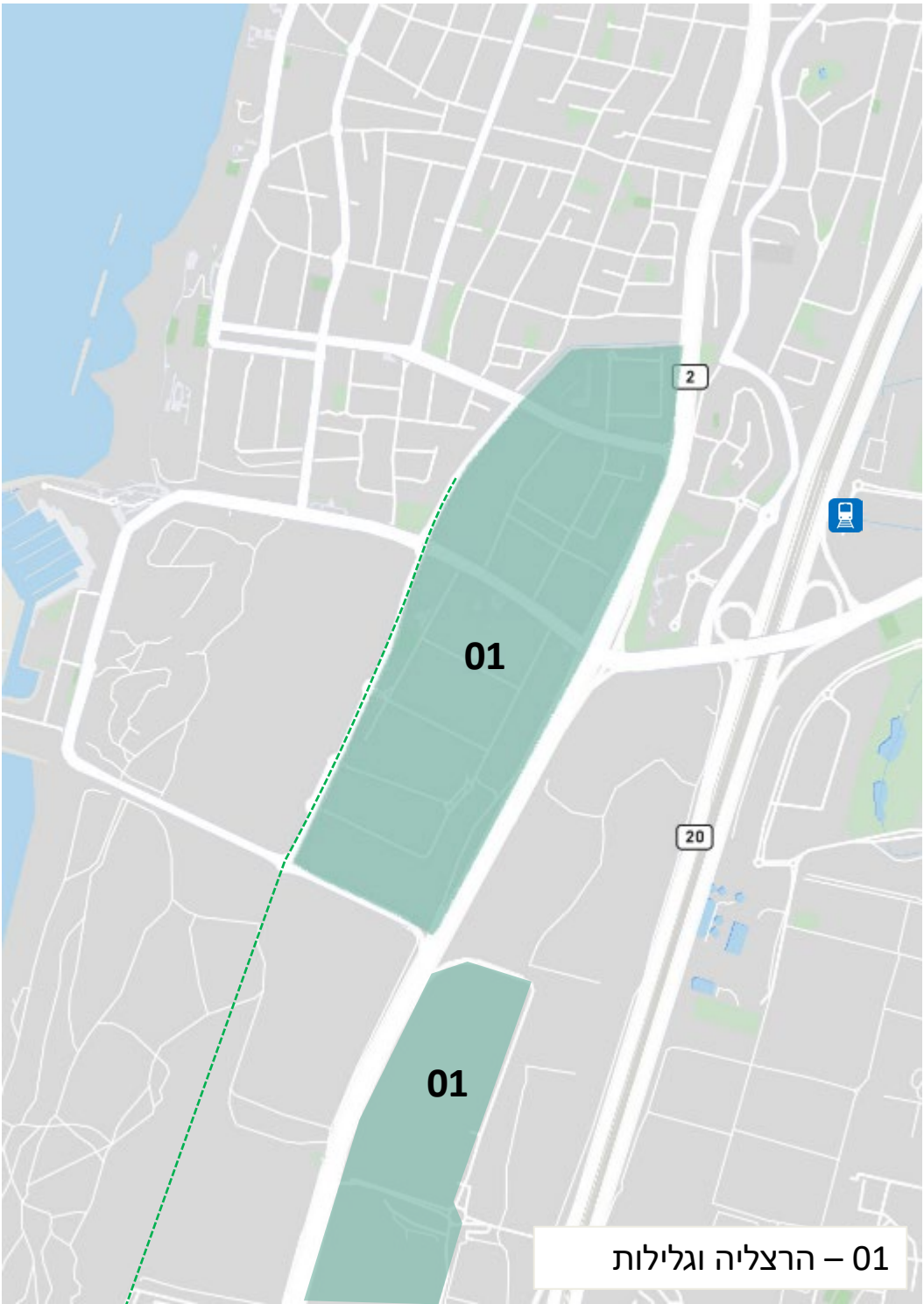
חברות מובילות באזור:

- | | |
|-----------|-----------|
| Accenture | Apple |
| AppsFlyer | Veronie |
| GM | Microsoft |

*דמ"ש ממוצעים (מ"ר/חודש) שיעור תפוסה

90 נה 88%

* מתייחס למחירים מעטפת



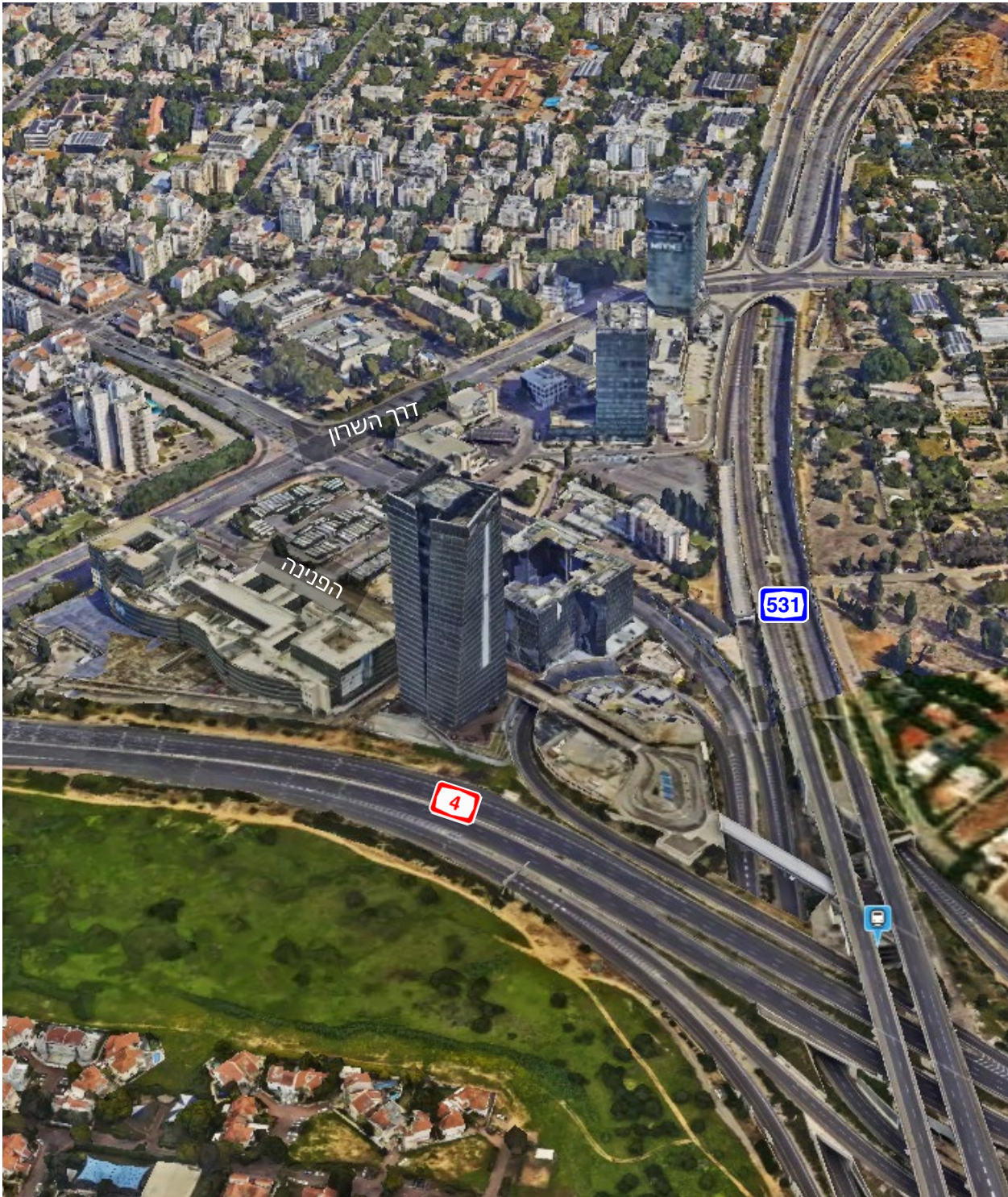
01 – הרצליה וגלילות

רעננה

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

בשנת 2025, רעננה ממשיכה לבסס את עצמה כחלופה אטרקטיבית לאזורי התעסוקה היקרים יותר במרכז. חברת ריט 1 דיווחה על שיפור באכלוס נכסי המשרדים בעיר ועל גידול של כ- 9% בהכנסות בשנת 2025, נתון המעיד על התחזקות הביקוש באזור. בנוסף, מעבר חברות מהרצליה לאזור רעננה תורם להתחזקות הביקושים ולשיפור ברמות התפוסה.

במהלך שנת 2025 נמצאות בהליכי תכנון והפקדה תכניות נקודתיות חדשות המוסיפות זכויות בניה בהיקף של כ- 1,800 מ"ר לתעסוקה.



אזורי התעסוקה המרכזיים ברעננה

01 אזור תעשייה קרית אתגרים

ממוקם בחלקה הצפון-מזרחי של העיר ומשתרע על פני שטח של כ-900 דונם, מהווה את המע"ר המרכזי של רעננה. האזור תחום על ידי שדרות וייצמן מדרום, שדרות קרן היסוד ממערב ושטחים חקלאיים מצפון, כאשר הנגישות אליו נשענת כיום בעיקרה על מחלף כפר סבא-רעננה צפון. נגישות זו צפויה להשתדרג עם פתיחתה של כניסה נוספת עם סיום סלילת כביש עוקף רעננה צפון, ובעתיד הרחוק יותר על ידי קו המטרו M1 המתוכנן לעבור באזור.

המתחם נמצא בתנופת פיתוח מתמשכת ומציג תמהיל משתמשים המשלב מתחמי משרדים ייעודיים לחברות הייטק ובנייני משרדים ותיקים לצד תעשייה מסורתית. יחד עם זאת, אחוזי התפוסה באזור נמוכים יחסית, מגמה הבאה לידי ביטוי בחוזים החדשים שנחתמים במתחם ומשקפים ירידת מחירים בשיעור של 5% עד 10%.

חברות מובילות באזור:

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

*דמ"ש ממוצעים (מ"ר/חודש) שיעור תפוסה

55 ₪ 70%

* מתייחס למחירים מעטפת

02 אזור תעשייה צומת רעננה דרום

אזור התעשייה בצומת רעננה דרום גובל בעיר כפר סבא ומאופיין בריכוז גבוה של חברות פארמה והייטק מובילות. תמהיל המשתמשים באזור משלב מגדלי משרדים מודרניים וחדשים לצד מבנים ותיקים יותר, המאוכלסים ברובם על ידי חברות טכנולוגיה, מדע ורפואה.

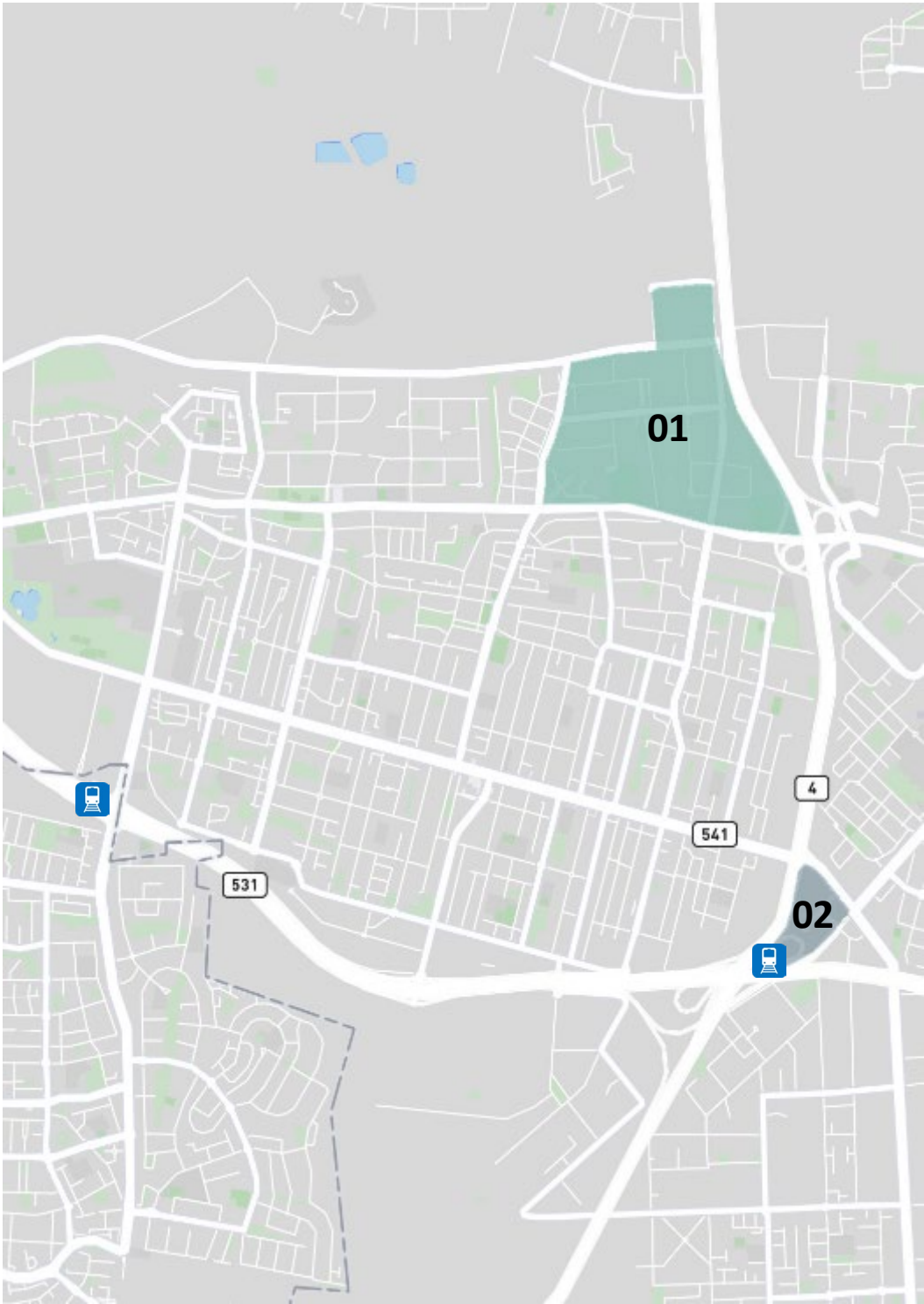
חברות מובילות באזור:

- Zoom Info
- Red Hat
- Deloitte
- Abre
- Philips

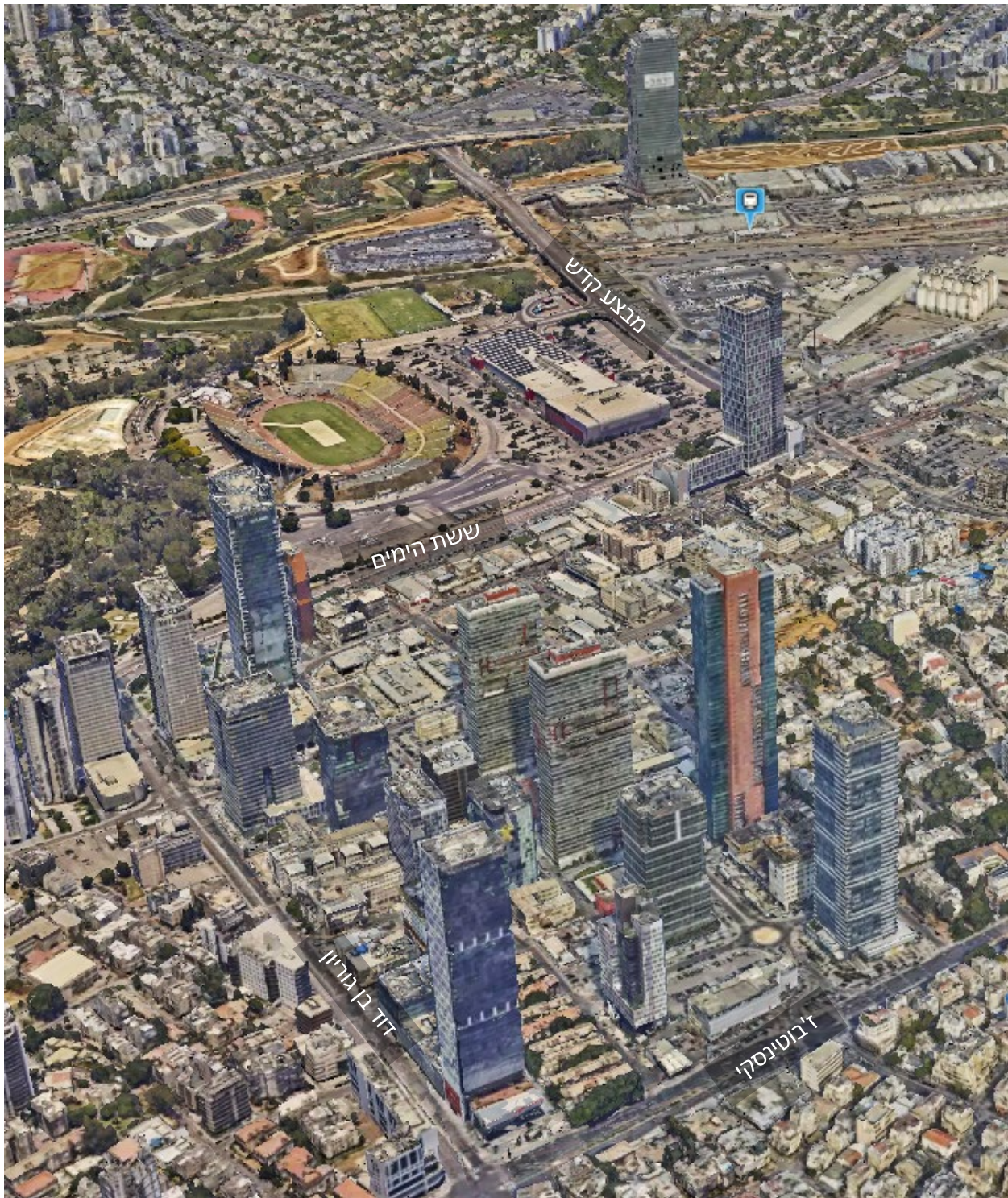
*דמ"ש ממוצעים (מ"ר/חודש) שיעור תפוסה

60 ₪ 80%

* מתייחס למחירים מעטפת



בני ברק



בני ברק היוותה מוקד פעילות של קבוצות רכישה, אולם בשנים האחרונות משנה את אופייה ומגדלים חדשים רבים נבנים כעת ברמות גמר גבוהות יותר וביזמת גופים מוסדיים - מה שמאפשר השכרת שטחי משרדים גדולים ללקוחות עוגן. תחילת פעילות הקו האדום של הרכבת הקלה על ציר ז'בוטינסקי הסמוך תורמת לחיזוק המתחם.

פרויקט LYFE של אשטרום ודן נדל"ן אכלס שני מגדלים ראשונים וצפוי להקים את המגדל השלישי. שני מגדלי מתחם הכשרת היישוב ומגדל BBC Tower נמצאים בשלבי אזור ה - BBC בבני ברק ממשיך להתפתח כחלופה לתל אביב, עם הקמה של מגדלי משרדים חדשים ברמת גמר גבוהה. בשנת 2025 הוגשה תוכנית רחבת היקף לפיתוח צפון בני ברק הכוללת כ- 2 מיליון מ"ר לתעסוקה ומסחר לצד תחנת רכבת חדשה, מהלך הצפוי להגדיל משמעותית את היצע המשרדים באזור.

על פי דיווחי החברות הציבוריות, נכון למועד זה קיימים בבני ברק כ-2 פרויקטים רחבי היקף בשלבי יזום שונים (תכנון, רישוי ובניה), בהיקף בניה של כ- 87 אלף מ"ר למשרדים ותעסוקה, אשר צפי האכלוס שלהם מתפרס על פני ה- 10 השנים הקרובות.

אזור התעסוקה המרכזי בבני ברק

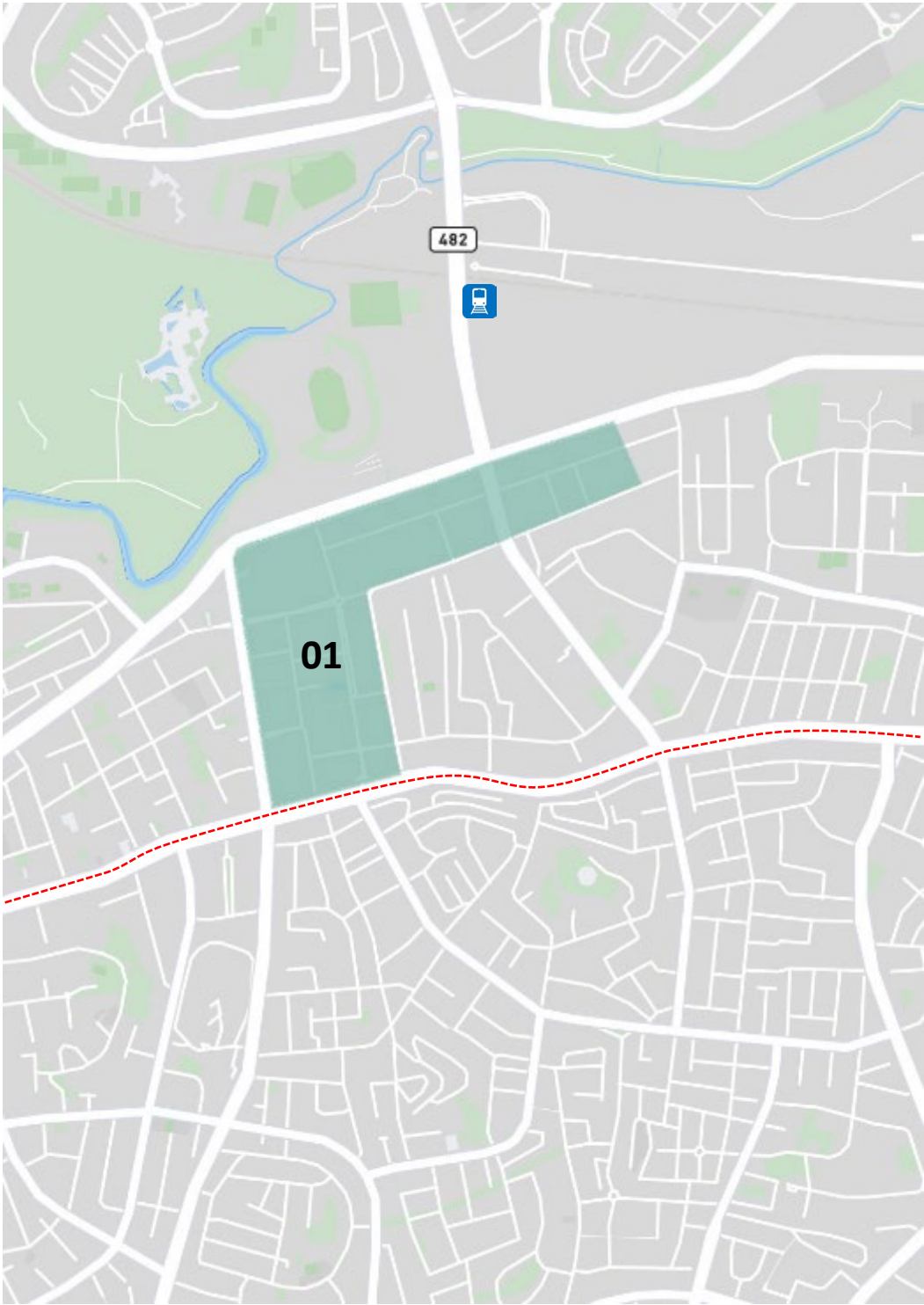
מתחם BBC אזור התעסוקה הראשי

01

מהווה את המע"ר המרכזי והיחיד של בני ברק, ממוקם בחלקה הצפון-מערבי של העיר, במשולש הגבולות עם רמת גן ותל אביב. המתחם משתרע על פני שטח של כ- 900 דונם ותחום בין ציר ז'בוטינסקי מדרום, דרך ששת הימים ואבא הלל מצפון, ודרך בן גוריון ממערב. אזור תעסוקה זה מאופיין בבנייני משרדים מודרניים וחדושים ונהנה מנגישות גבוהה, הודות לסמיכותו המיידית לתחנת הרכבת הכבדה "בני ברק" וכן לתוואי הקו האדום של הרכבת הקלה. תמהיל המשתמשים במתחם מבוסס בעיקרו על חברות וגופים עסקיים, כאשר מרבית השטחים בו מושכרים לבעלי מקצועות חופשיים.

פרויקטים משמעותיים בהקמה במתחם:

- פרויקט LYFE מגדלים C+D: בהיקף של כ-86 אלף מ"ר למשרדים וכ-2,000 מ"ר למסחר, הינו פרויקט משותף של אשטרום נכסים ודן נדל"ן. בצמוד למתחם ה-BBC מתפתח מתחם הלח"י, אשר עתידים לקום בו מגדלי משרדים נוספים, ביניהם:
- פרויקט של חברת 'סופרין' בהיקף של כ-80 אלף מ"ר למשרדים.
- פרויקט של חברת 'אמות' בהיקף של כ-50 אלף מ"ר למשרדים.



חברות מובילות באזור:

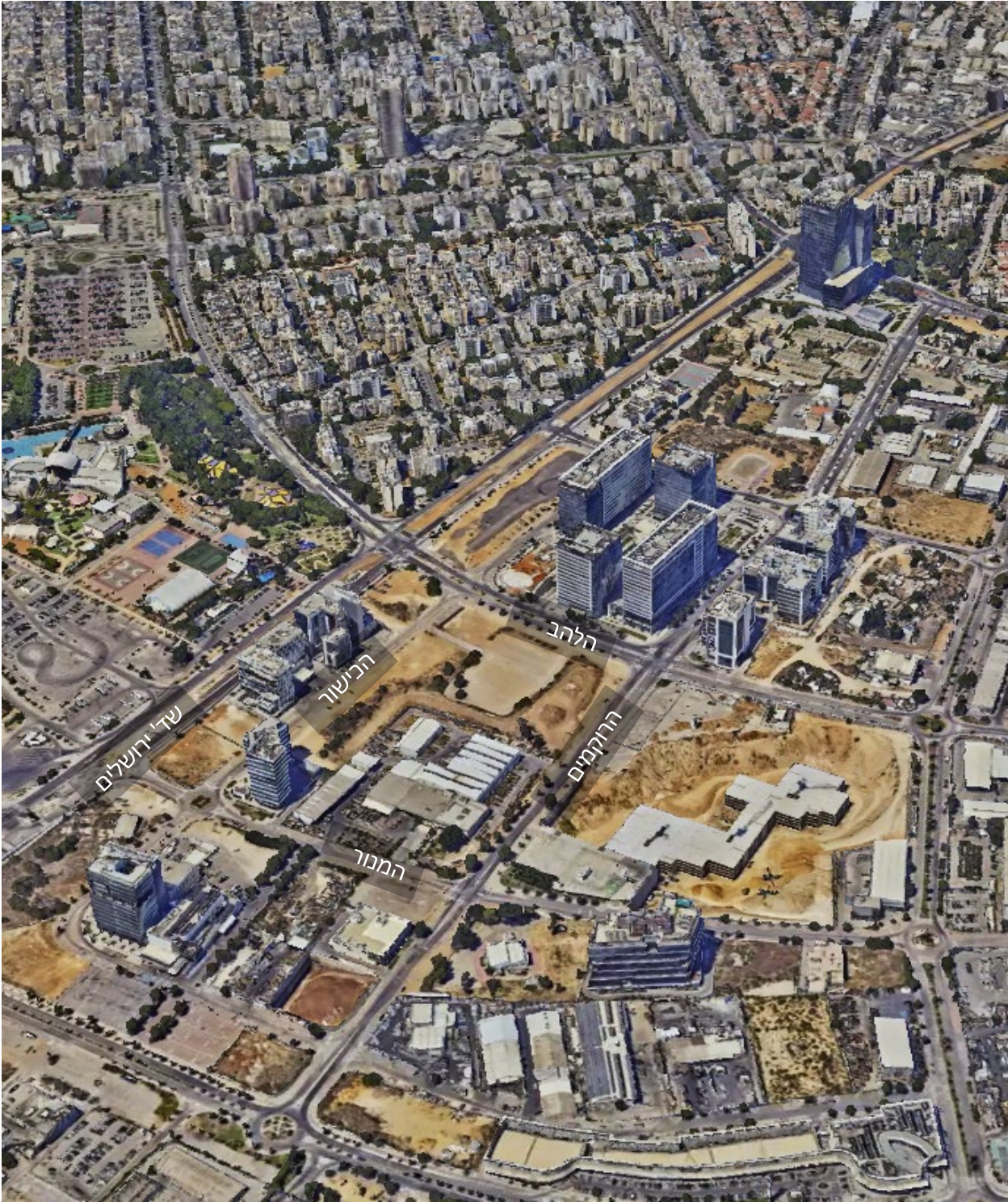
- Rooms מקבוצת פתאל
- Etoro
- הפניקס גמא
- Isracard
- Visa Cal
- Max
- Meitav

*דמ"ש ממוצעים (מ"ר/חודש) שיעור תפוסה

87% נח 85%

* מתייחס למחירים 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. היצע בהיקף גדול משפיע על קצב האכלוס בפרויקטים החדשים. בדומה לאזורים נוספים במטרופולין, גם כאן נרשמים פערים בין נכסים חדשים לבין קצב האכלוס בפועל, כאשר חלק מהפרויקטים מתמודדים עם עודף היצע בטווח הקצר. במהלך שנת 2025 נמצאות בהליכי תכנון והפקדה תכניות נקודתיות חדשות המוסיפות זכויות בניה בהיקף של כ- 143.3 אלף מ"ר לתעסוקה וכ- 13.4 אלף מ"ר למסחר.

על פי דיווחי החברות הציבוריות, נכון למועד זה קיימים בחולון כ- 4 פרויקטים רחבי היקף בשלבי יזום שונים (תכנון, רישוי ובניה), בהיקף בנייה של כ- 250 אלף מ"ר למשרדים ותעסוקה וכ- 17 אלף מ"ר ללוגיסטיקה ותעשייה, אשר צפי האכלוס שלהם מתפרס על פני ה- 10 השנים הקרובות. מתוך שטחי המשרדים הנ"ל, כ- 18 אלף מ"ר מצויים בשלבי ביצוע, וכ- 252 אלף מ"ר בהליכי יזום, רישוי ותכנון.

אזורי התעסוקה המרכזיים בחולון

אזור התעסוקה חולון

01

אזור תעסוקה זה, הממוקם בחלקו המזרחי של חולון ומשתרע על פני שטח של כ-700 דונם, מהווה למעשה את מתחם התעסוקה המודרני היחיד בעיר. האזור נהנה מנגישות טובה הודות לסמיכותו לכביש 4 ולשדרות ירושלים, כאשר הכניסה הראשית אליו מתבצעת דרך מחלף חולון מזרח, ובעתיד נגישותו צפויה להשתדרג משמעותית עם מעברו של הקו הירוק של הרכבת הקלה במתחם.

בשנים האחרונות נמצא האזור בתנופת בנייה ופיתוח משמעותיים, במסגרתה קודמו והוקמו פרויקטים חדישים על ידי החברות המובילות אמות, עזריאלי, מבנה וגב-ים בהיקף כולל של כ-400 אלף מ"ר, שטחים החווים כיום קצב אכלוס איטי מהצפוי בשל היצע גדול בשוק.

תמהיל המשתמשים במתחם המודרני מאופיין בעיקרו בבעלי מקצועות חופשיים ובגופים פיננסיים, זאת לצד אזורי התעשייה א' ו-ב' הנוספים בעיר, המאופיינים כאזורי תעשייה ומלאכה מסורתיים.

פרויקטים משמעותיים בהקמה במתחם:

- פרויקט עזריאלי חולון 3, בהיקף של כ-250 אלף מ"ר למשרדים ולמסחר.
- פרויקט גב ים 3 בהיקף של כ-22 אלף מ"ר למשרדים.

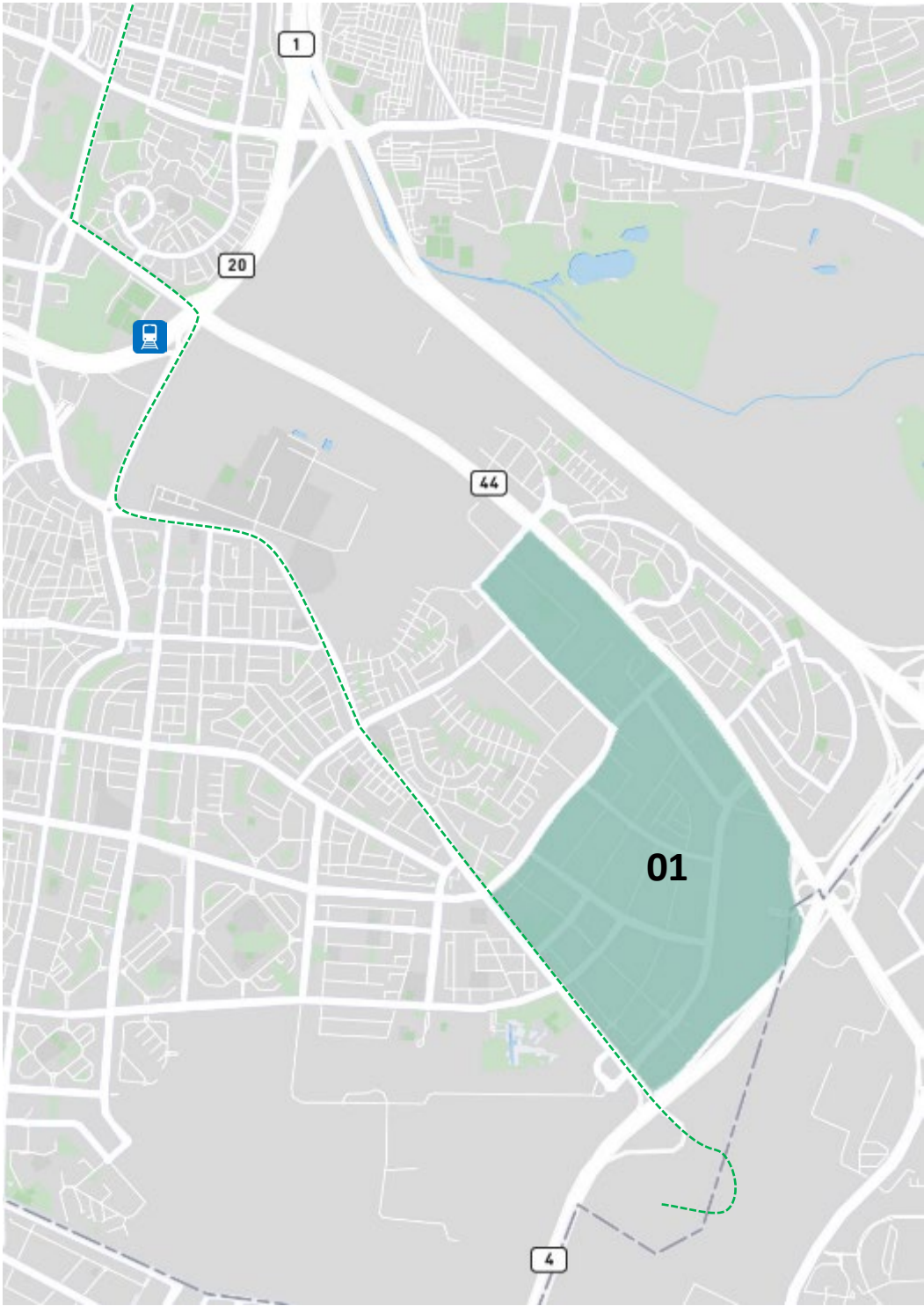
חברות מובילות באזור:

- Sapiens
- Amidar
- Bezeq
- NTA
- Halman-Aldubi Group
- DealHub
- אורון אחזקות והשקעות

*דמ"ש ממוצעים (מ"ר/חודש) שיעור תפוסה

45 ₪ 70%

* מתייחס למחירים מעטפת



רחובות ונס ציונה

פארק המדע המשותף לנס ציונה ורחובות הפך למוקד משיכה עבור חברות טכנולוגיה באזור השפלה, בין היתר לאור הסמיכות למכון ויצמן למדע ברחובות, המהווה מוקד של מחקר ופיתוח מדעי וטכנולוגי. שתי הערים בעלות נגישות טובה לתחבורה פרטית וציבורית, כולל קרבה לצירים ארציים באמצעות כביש 431. במהלך שנת 2025 אושרו בנס ציונה ורחובות תכניות נקודתיות חדשות המוסיפות זכויות בניה בהיקף של כ- 9,600 מ"ר לתעסוקה וכ- 6,500 מ"ר למסחר, נמצאות בהליכי תכנון והפקדה תכניות נקודתיות חדשות המוסיפות זכויות בניה בהיקף של כ- 21.7 אלף מ"ר לתעסוקה. על פי דיווחי החברות הציבוריות, נכון למועד זה קיימים כ- 5 פרויקטים רחבי היקף בשלבי יזום שונים (תכנון, רישוי ובניה), בהיקף בניה של כ- 114 אלף מ"ר למשרדים ותעסוקה ושל כ- 26 אלף מ"ר למסחר, אשר צפי האכלוס שלהם מתפרס על פני ה- 10 השנים הקרובות. מתוך שטחי המשרדים הנ"ל, כ- 86 אלף מ"ר מצויים בשלבי ביצוע, וכ- 54 אלף מ"ר בהליכי יזום, רישוי ותכנון.



אזור התעסוקה המרכזי ברחובות / נס ציונה

פארק המדע (פארק תמר)

01

פארק העסקים והטכנולוגיה "פארק תמר", המשותף לרחובות ונס ציונה, ממוקם בקו התפר שבין צפון רחובות לדרום נס ציונה ומהווה מתחם בתנופת פיתוח מתמשכת. הפארק נהנה מנגישות תחבורתית מצוינת הודות למיקומו בצמוד לתחנת הרכבת של רחובות, ובעתיד צפויה הנגישות לכל חלקי גוש דן להשתדרג משמעותית עם הקמת תחנת המטרו בקו M1 במתחם.

תמהיל המשתמשים באזור מאופיין במתחמי משרדים ייעודיים לחברות הייטק ומעבדות מתקדמות, לצד בנייני משרדים חדישים ושטחי מסחר נרחבים, המאכלסים מגוון רחב של חברות טכנולוגיה בינלאומיות גדולות לצד חברות סטארט-אפ קטנות.

פרויקטים משמעותיים בהקמה במתחם:

- ויתניה שלבים א-ג: בהיקף בניה של 105 אלף מ"ר למשרדים
- פארק שער המדע (שלב ב'): בהיקף בניה של 31 אלף מ"ר של חברת ישרס
- פארק גב ים רחובות 5: בהיקף בניה של 17 אלף מ"ר.
- אפריקה ישראל: היקף בניה של כ- 34 אלף מ"ר משרדים ומסחר

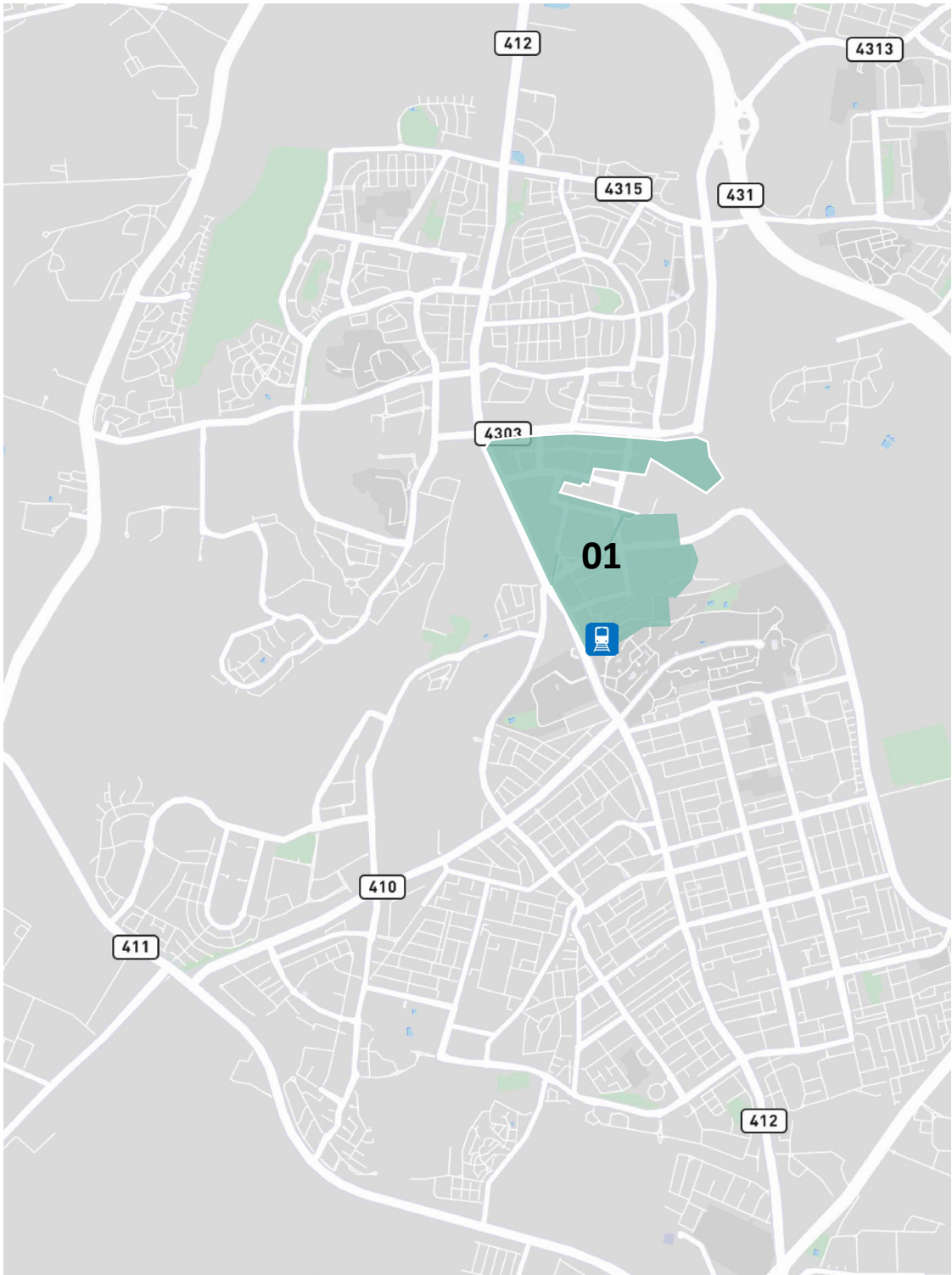
חברות מובילות באזור:

- | | | |
|------------------------------|-------------|---------------------|
| • Nova Measuring Instruments | • Stratasys | • Applied Materials |
| • Landa Corporation Ltd | • HP | • Elbit |
| • Johnson & Johnson | • LDP | • Electra |

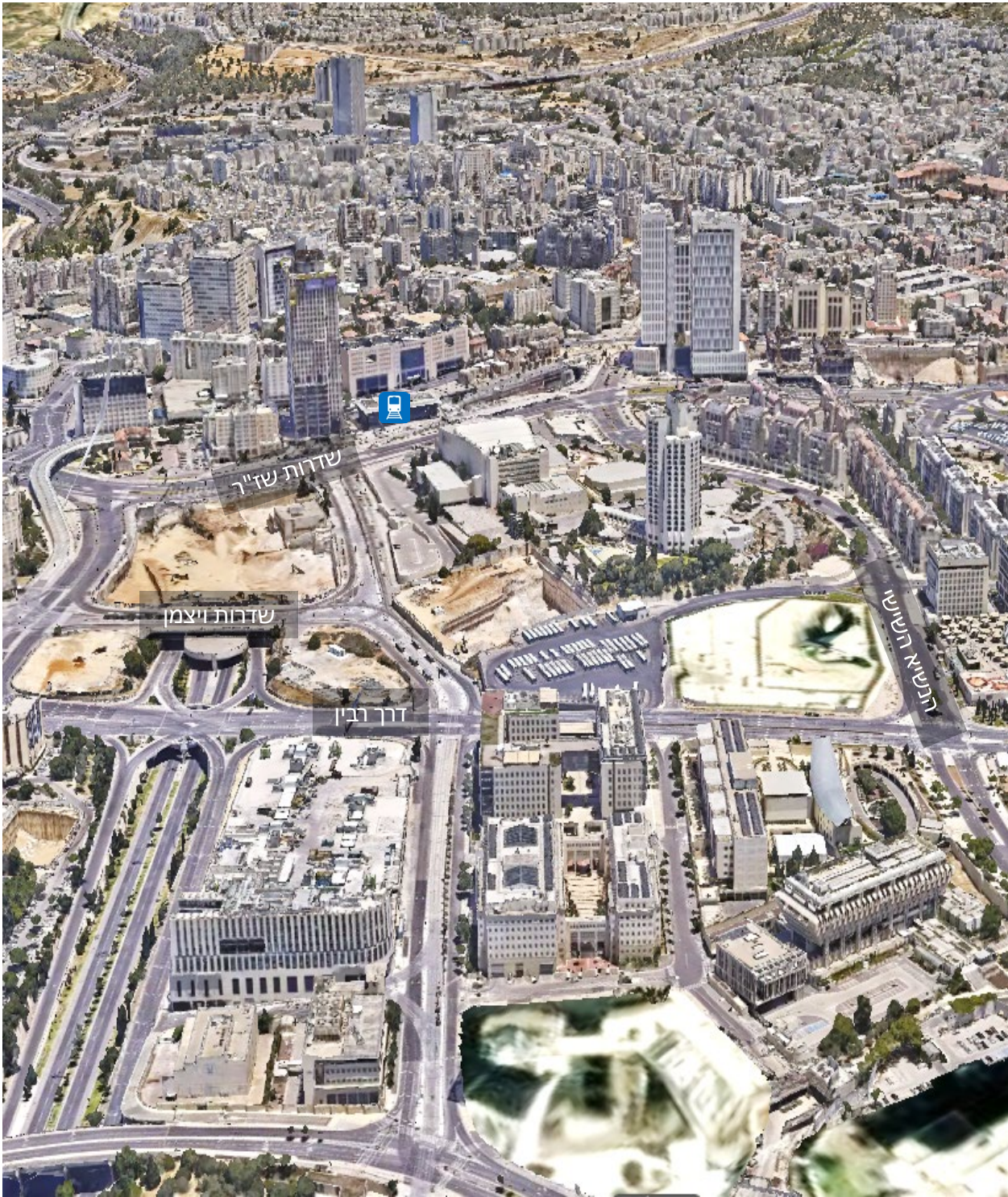
*דמ"ש ממוצעים (מ"ר/חודש) שיעור תפוסה

55 ₪ 80%

* מתייחס למחירים מעטפת



ירושלים



בירת ישראל והעיר המאוכלסת במדינה, עם מגוון של אזורי תעשייה, תעסוקה ופארקים טכנולוגיים מתקדמים. ירושלים ממשיכה לפתח אזורי תעסוקה משמעותיים, ובראשם רובע הכניסה לעיר. נרשמה עסקה במסגרתה רכשה קבוצת כלמוביל מתחם משרדים בעיר בהיקף של כ- 140 מיליון ש"ח, לצורך שימוש עצמי, מה שמעיד על ביקוש יציב מצד משתמשי קצה. בנוסף, חברות וגופים ממשלתיים ממשיכים להוות עוגן מרכזי בביקושים בעיר, לצד התפתחות אזורי תעסוקה חדשים.

רובע הכניסה החדש לעיר, כולל בינוי בהיקף של למעלה ממיליון מ"ר, מהם כ- 500 אלף מ"ר לתעסוקה. במסגרת הפיתוח מוקם מגדל מרום בן 40 קומות ובהיקף של כ- 80 אלף מ"ר לתעסוקה ומסחר, הראשון מתוך כ- 20 מגדלים המתוכננים ברובע, בסמוך לתחנת הרכבת יצחק נבון ולשלושה קווי רכבת קלה. לצד זאת מקודמות תוכניות למגדל המשפט, שיכלול 40 קומות וכ- 58 אלף מ"ר למשרדי ממשלה ומינהל ציבורי, וכן למתחם בניין הדואר, הכולל כ- 40 אלף מ"ר לתעסוקה ומסחר ב- 40 קומות, לצד כ- 200 יחידות דיור.

במהלך שנת 2025 אושרו בירושלים תכניות נקודתיות חדשות המוסיפות זכויות בניה בהיקף של כ- 207.7 אלף מ"ר לתעסוקה וכ- 91.3 אלף מ"ר למסחר, נמצאות בהליכי תכנון והפקדה תכניות נקודתיות חדשות המוסיפות זכויות בניה בהיקף של כ- 12.3 אלף מ"ר למסחר.

על פי דיווחי החברות הציבוריות, נכון למועד זה קיימים בירושלים כ- 19 פרויקטים רחבי היקף בשלבי יזום שונים (תכנון, רישוי ובניה), בהיקף בניה של כ- 378 אלף מ"ר למשרדים ותעסוקה ושל כ- 94 אלף מ"ר למסחר, אשר צפי האכלוס שלהם מתפרס על פני ה-10 השנים הקרובות.

מתוך שטחי המשרדים הנ"ל, כ- 263 אלף מ"ר מצויים בשלבי ביצוע, וכ- 243 אלף מ"ר בהליכי יזום, רישוי ותכנון.

אזורי התעסוקה המרכזיים בירושלים

01 הר חוצבים

אזור התעשייה הר חוצבים, הממוקם בחלקה הצפון-מזרחי של ירושלים ומשתרע על פני שטח של כ- 530 דונם, מהווה כיום את המע"ר המרכזי של העיר. האזור נהנה מנגישות תחבורתית טובה הודות למיקומו הייחודי, כאשר מחלף גולדה מאיר תוחם אותו מדרום-מזרח, דרך מנחם בגין מצפון-מערב, ולצידם קיימת סמיכות גישה ישירה לכביש 1. בעתיד צפויה הנגישות להשתפר משמעותית עם מעברו של הקו הכחול של הרכבת הקלה במתחם. תמהיל המשתמשים באזור מאופיין במבנים ובנייני משרדים ותיקים המושכרים ברובם לחברות הייטק וטכנולוגיה, מוסדות ממשלתיים, בעלי מקצועות חופשיים ומפעלי ייצור מתקדמים.

פרויקטים משמעותיים בהקמה במתחם:

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

חברות מובילות באזור:

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

*דמ"ש ממוצעים (מ"ר/חודש) שיעור תפוסה

77% 90%

* מתייחס למחירים AS IS

02 גבעת שאול

אזור התעסוקה גבעת שאול, הממוקם בחלקה המערבי של ירושלים, מאופיין כמתחם המשלב תעשייה מסורתית ומשרדי ממשלה שונים לצד תנופת בנייה חדשה ומשמעותית המתפתחת בו בתקופה האחרונה.

הנגישות התחבורתית לאזור צפויה להשתפר באופן ניכר עם הפעלתו של הקו הירוק של הרכבת הקלה, אשר עבודות התשתית להקמתו מבוצעות בימים אלה, והוא עתיד לחבר את המתחם ישירות למרכז העיר. תמהיל המשתמשים באזור מגוון וכולל בעיקרו בעלי מקצועות חופשיים, מפעלי ייצור מקומיים לצד משרדים ומוסדות ממשלתיים.

פרויקטים משמעותיים בהקמה במתחם:

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

חברות מובילות באזור:

- ברלב דייוולופמנט
- רשם הירושות
- משרד האוצר

*דמ"ש ממוצעים (מ"ר/חודש)

שיעור תפוסה

70% 85%

* מתייחס למחירים AS IS



03 רובע הכניסה לעיר

רובע הכניסה לעיר, הנמצא כיום בשלבי הקמה ראשוניים, ממוקם בסמיכות מיידית לגשר המיתרים ולתחנת הרכבת "צחק נבון". המתחם צפוי להוות מוקד משיכה מוביל ומתחרה מרכזי לאזור התעשייה של הר חוצבים, כאשר תמהיל השימושים העתידי בו יכלול שטחי תעסוקה ומשרדים, מסחר, מגורים ומלונאות. בהיקפים משמעותיים ובסטנדרט מודרני.

תמהיל המשתמשים הנוכחי באזור שמסביב מאופיין כיום בבנייני משרדים ותיקים, המושכרים ברובם לחברות הייטק, מוסדות ממשלתיים, בעלי מקצועות חופשיים ומפעלי ייצור.

פרויקטים משמעותיים בהקמה במתחם:

- **The Capital**: פרויקט מעורב שימושים בהיקף של כ- 48 אלף מ"ר למשרדים ומסחר. אחד הבניינים כבר כמעט הושלם והחלו עבודות פיתוח.
- **Gate \ שער העיר ירושלים**: של BSR ו- JTLV שני מגדלים בני 40 קומות לצד שני מבנים נמוכים בהיקף של כ- 104,000 מ"ר עילי.
- **מגדל מרום**: פרויקט בביצוע בהיקף של כ- 80,000 מ"ר בגובה 40 קומות.

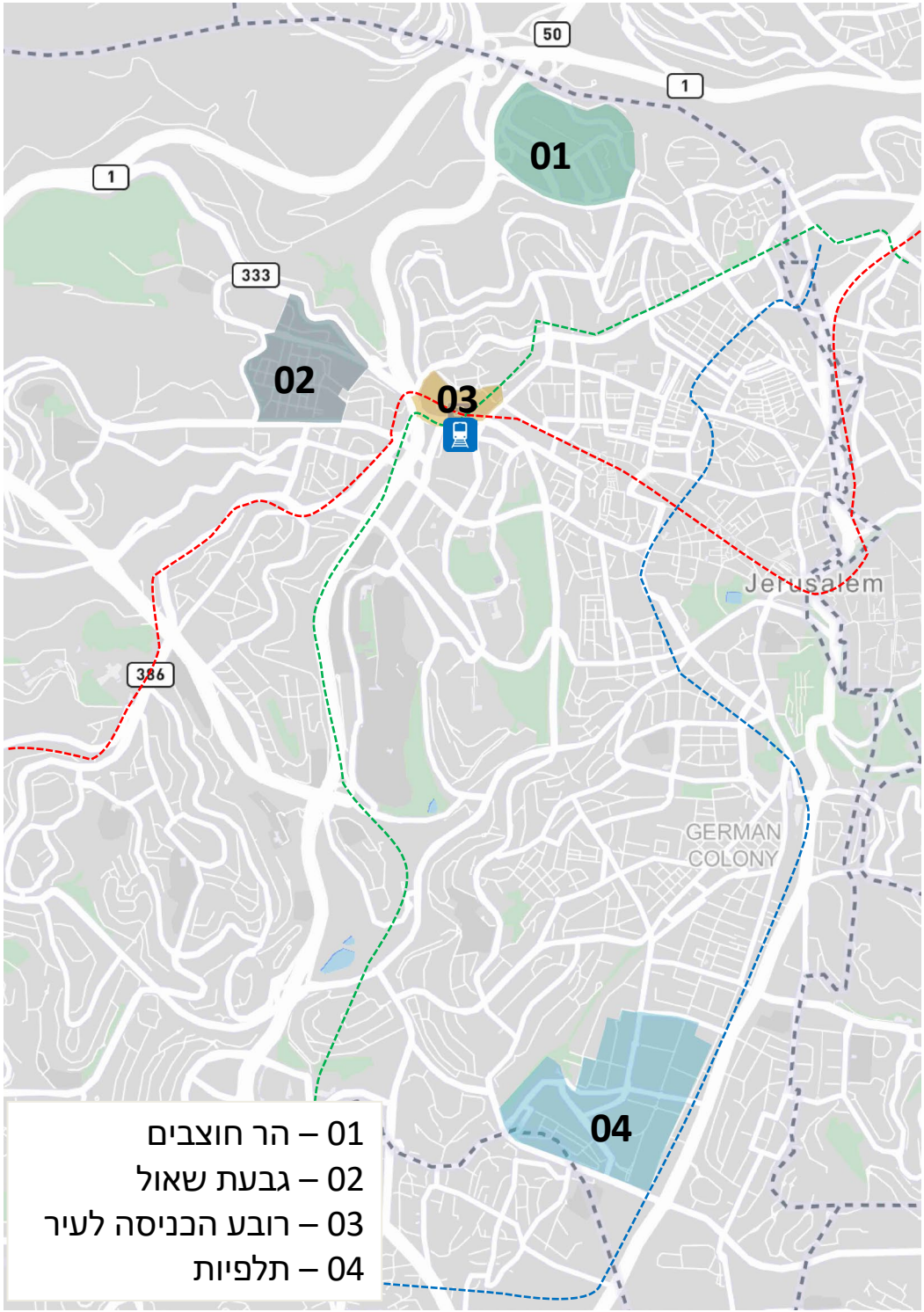
04 אזור התעשייה תלפיות

ממוקם בחלקה הדרום-מזרחי של ירושלים, עבר לאורך השנים שינוי מגמה משמעותי, כאשר שטחי התעשייה המסורתית שאפיינו אותו בעבר הוסבו ברובם לשטחי מסחר שוקקים ומשרדים מודרניים.

כתוצאה מתהליך זה, תמהיל המשתמשים הנוכחי באזור מבוסס בעיקרו על בעלי מקצועות חופשיים, לצד עסקים קמעונאיים ומסחריים מגוונים.

פרויקטים משמעותיים בהקמה במתחם:

- **מרכז בלילוס מתחם מזרחי ומערבי**: בהיקף של כ- 54 אלף מ"ר למסחר ומשרדים.
- **מתחם הפרדס**: מתחם מעורב שימושים, מגדל בן 30 קומות הכולל 114 יח"ד, וכ- 35 אלף מ"ר לשימושי מסחר, תעסוקה, דיור מיוחד ושימושים ציבוריים.
- **מתחם התנופה (סופרין)**: בהיקף של כ- 50 אלף מ"ר למסחר ומשרדים.



*דמ"ש ממוצעים (מ"ר/חודש) שיעור תפוסה

80% 90%

* מתייחס למחירים מעטפת

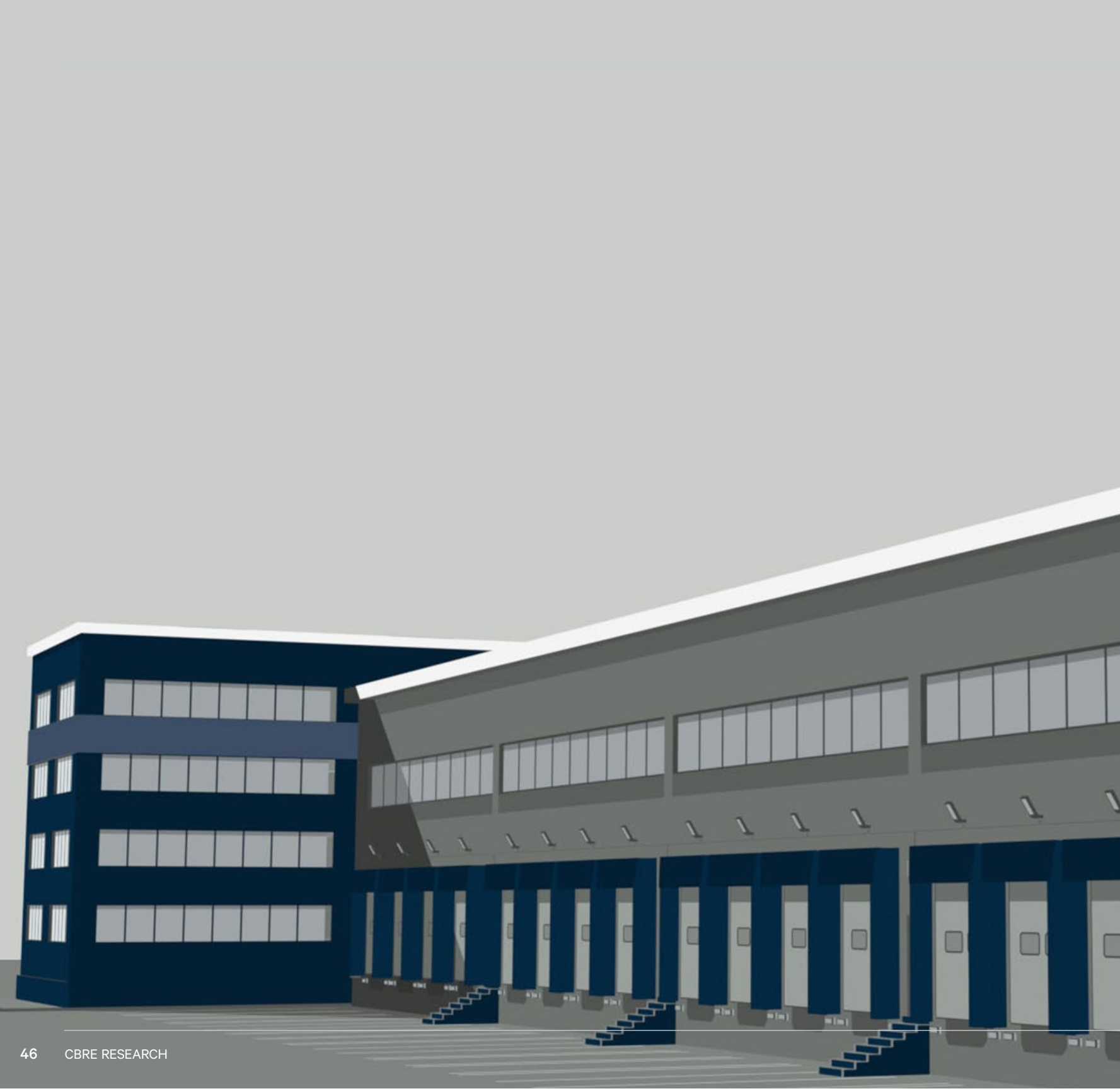
*דמ"ש ממוצעים (מ"ר/חודש) שיעור תפוסה

73% 85%

* מתייחס למחירים AS IS

מבט על המצב הנוכחי בשוק הנדל"ן המסחרי בישראל

שוק אחסנה ולוגיסטיקה



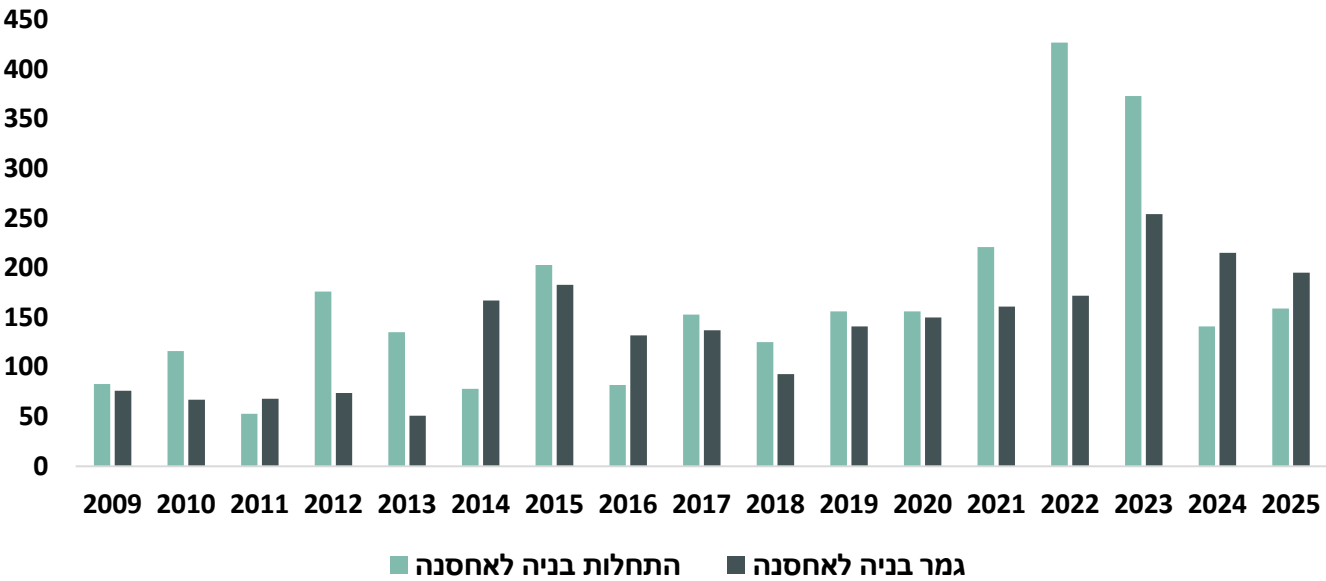
שוק אחסנה ולוגיסטיקה

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

בין המגמות העיקריות המובילות את הצמיחה ניתן למנות:

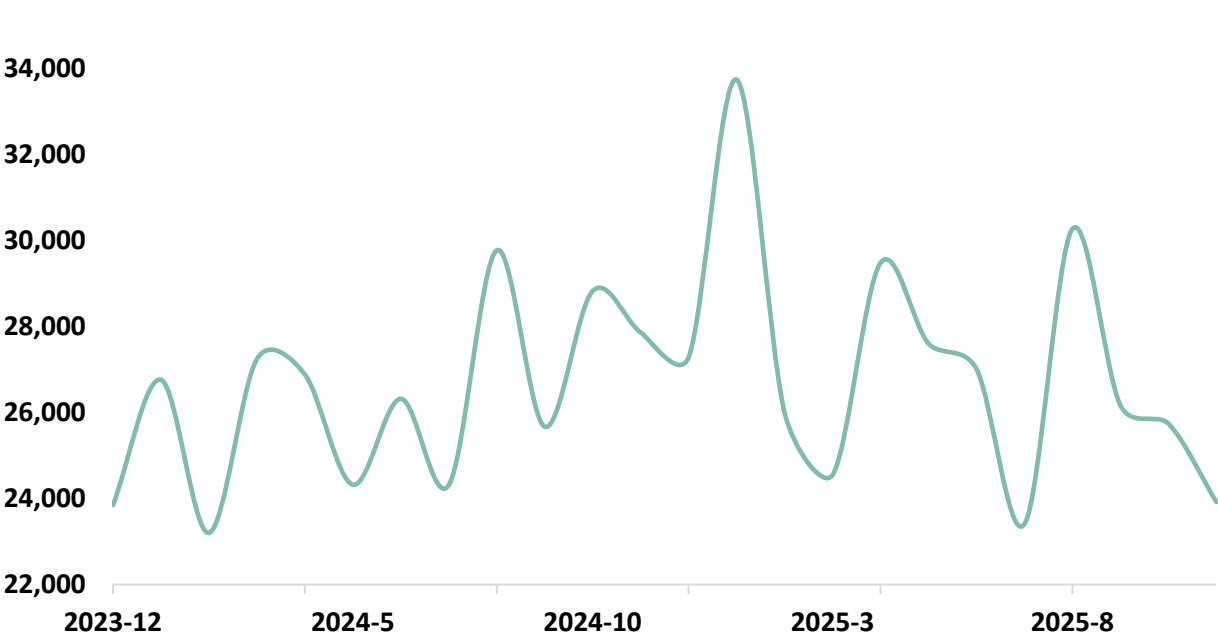
- **צמצום בהתחלות הבנייה והגמר:** חל צמצום בהתחלות הבנייה לאחסנה בשנת 2025 לעומת השיאים שנרשמו בשנים 2023 עד 2022, לצד ירידה בהיקף גמר הבנייה. מגמה זו עשויה להצביע על מיתון מסוים בקצב ההתרחבות של היצע השטחים הלוגיסטיים.
 - **גידול בביקוש לסחורות בעקבות צמיחת האוכלוסייה:** אוכלוסיית ישראל גדלה בקצב ממוצע של כ- 2% בשנה. בהתבסס על תחזיות הלמ"ס, עד לשנת 2065 גודל האוכלוסייה צפוי להגיע לכ- 20 מיליון תושבים. קצב גידול זה מכתוב את קצב גידול הצריכה, המשפיע על הצמיחה בענפי הייצור ועל הייבוא, וכפועל יוצא מגדיל את הביקוש לשטחי לוגיסטיקה בישראל.
 - **פיתוח והרחבת נמלים:** בעקבות הגידול בייבוא לישראל ובייצוא מישראל, חל תהליך של התפתחות נמלים חדשים והרחבת נמלים קיימים, במטרה לתת מענה לכלל הסחורות היוצאות מהארץ והמגיעות אליה.
 - **עלייה ברכישות אונליין:** הצרכנות בישראל ובעולם נמצאת במגמת מעבר להזמנות אונליין. שיעור הרכישות אונליין מתוך סך הצריכה גבוה במיוחד ככל שמתמקדים בגילאים 16 עד 24, נתון המצביע על כך שהמגמה העתידית צפויה להימשך ולהתחזק.
 - **מעבר לאחסון ממוכן ומיקור חוץ:** גופים רבים במשק עברו למחסנים אוטומטיים במיקומים יעילים ואפקטיביים. במקביל, חל מעבר למיקור חוץ של פעילות לוגיסטית על פני כל שרשרת הערך באמצעות חברות המתמחות בהקמת מרכזים מרובי שוכרים.
 - **צמיחה בהיקף יבוא הסחורות:** בין השנים 2020 ל- 2025 צמח היקף יבוא הסחורות למדינה במעל 40%, כאשר בשנת 2025 הגיע היבוא לכ- 324 מיליארד ש"ח, נתון המהווה עלייה של כ- 2% לעומת שנת 2024.
- ניתן לזקוף חלק מהצמיחה ביבוא להרחבת הנגישות לדרכי סחר בינלאומיות באמצעות פיתוח נמלים חדשים וקיימים, זאת לצד הגידול הנצפה בצריכה המקומית וכן רפורמות להרחבת פטורים ממכס, כגון רפורמת "מה שטוב לאירופה טוב לישראל".

(גרף 20) התחלות וגמר בניה ללוגיסטיקה ואחסנה ברחבי הארץ 2009-2025 (אלפי מ"ר)



מקור: הלמ"ס

(גרף 21) יבוא סחורות לישראל בין השנים 2017-2025 (במיליוני ₪)





הביקוש לשטחי אחסון ולוגיסטיקה מושפע משורה של מאפייני מיקום מרכזיים:

- 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

מרבית המרכזים הלוגיסטיים מופעלים באחת משלוש תצורות עיקריות:

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

תצורות האחסנה העיקריות בשוק כוללות:

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

המצב הנוכחי בשוק הלוגיסטיקה

ענף הלוגיסטיקה בישראל שומר על יציבות גם בשנת 2025, כפי שבא לידי ביטוי במגמות הבאות:

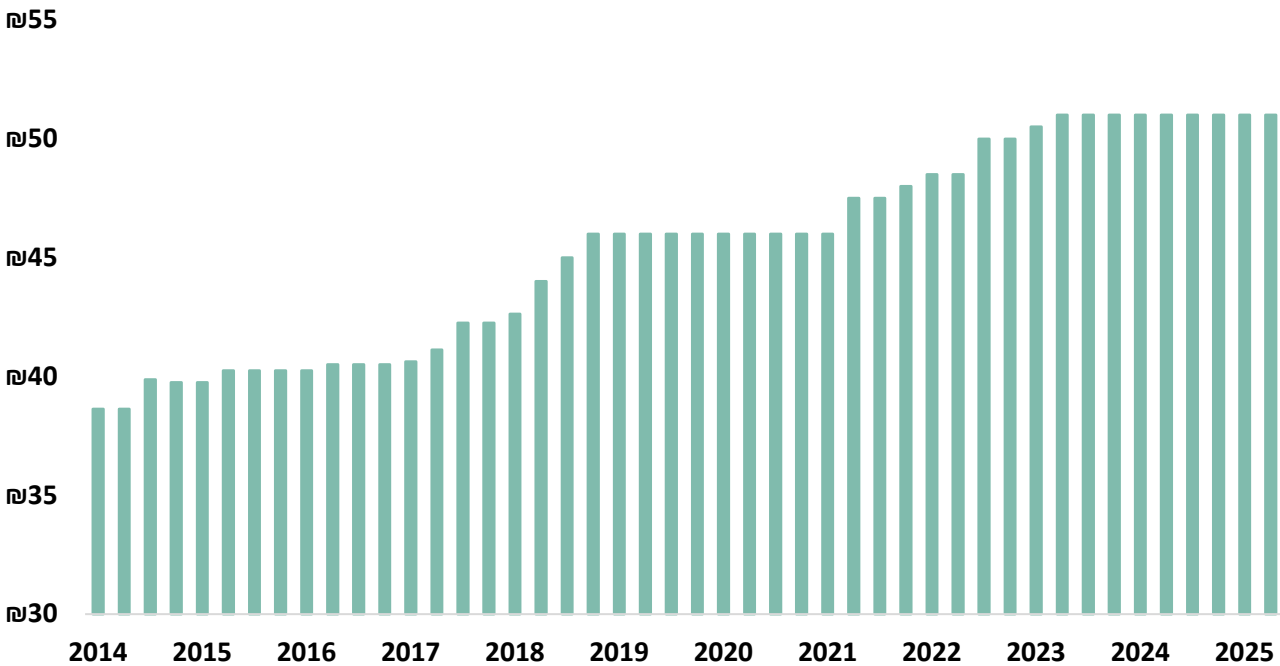
מחירי קרקעות ודמי שכירות: מחירי הקרקעות באזורי הביקוש לאורך כביש 6, בסביבת נמלי ישראל ולצד כבישי רוחב ראשיים נותרו ברמה גבוהה, אולם מגמת העלייה של השנים הקודמות נבלמה. במקביל, דמי השכירות עבור מבנים לוגיסטיים בנויים ושטחי אחסנה פתוחה נותרו יציבים.

פעילות נמלי הים: פעילותם של נמלי הים החדשים, נמל המפרץ בחיפה ונמל הדרום באשדוד, ממשיכה לתרום להגדלת קיבולת המכולות במשק. הנמלים צפויים להכפיל את הקיבולת מ- 3 מיליון TEU לכ- 6 מיליון TEU, ובכך לאפשר את המשך הגידול הצפוי בייבוא בהיקף של בין 3% ל- 4% בשנה.

מעורבות גופים מוסדיים: נמשכת החדירה של הגופים המוסדיים לענף, בייחוד בקרב חברות ביטוח אשר נכנסות לשותפויות בפרויקטים יזמיים.

פתרונות טכנולוגיים ובנייה לגובה: בהיעדר קרקעות ומבנים זמינים, אנו עדים להתפתחויות טכנולוגיות בתחום המרכזים הלוגיסטיים. פתרונות אלו ממקסמים את שטחי האחסון באמצעות בנייה לגובה מעבר ל- 12 המטרים המקובלים, בשיטת מיכון אוטומטי המגיעה עד לגובה של 40 מטרים.

גרף (22 דמי שכירות ממוצעים לוגיסטיקה בארץ בין השנים 2014-2025 (₪ /מ"ר)

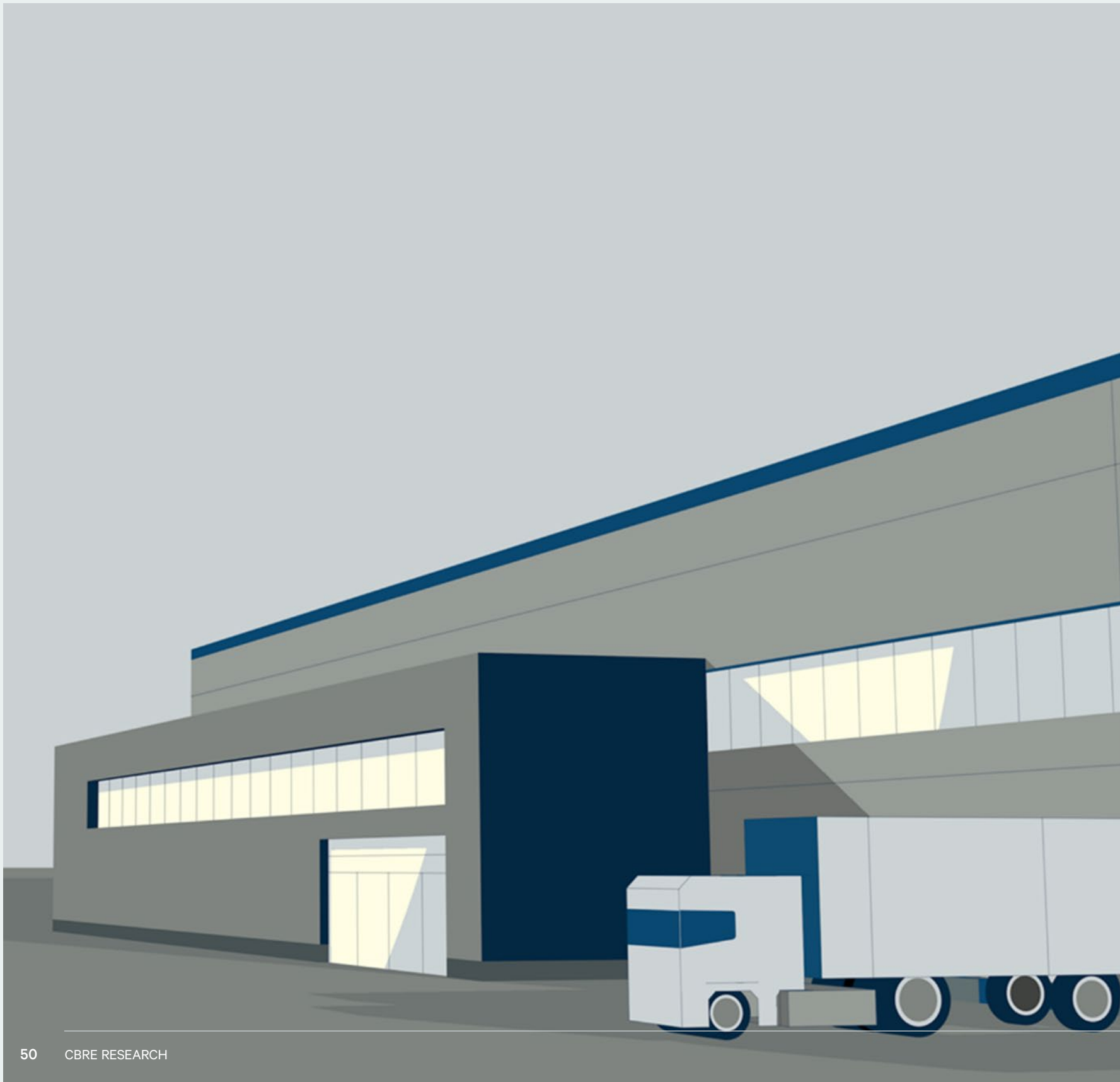


מבט על המצב הנוכחי בשוק הנדל"ן המסחרי בישראל

סקירה אזורית – לוגיסטיקה

1. אשדוד 3. חיפה

2. מודיעין / שוהם 4. קיסריה



01 **אשדוד**

הסמיכות לשני נמלי אשדוד מהווה עוגן משיכה מרכזי לפעילות אחסנה ולוגיסטיקה באזור. לצד מיעוט עסקאות בשנת 2025, פעילותו של הנמל החדש המשיכה לצמוח (אף על פי שהוא עדיין פועל בהיקף שינוע חלקי ובשיעורי פעילות נמוכים ביחס לצפי התפוקה), ובעורף הנמל מוקם בימים אלו ה"אנילוג" (המרלו"ג האוטומטי הגדול בישראל) על ידי החברות Ewave ואספן ובהשקעה המוערכת בלמעלה ממיליארד ₪. כפועל יוצא מכך, האזור מאופיין בתמהיל משתמשים הכולל בעיקר חברות לוגיסטיקה הפועלות בנמל, מחסני ערובה (בונדד) ושטחי אחסנת מכולות פתוחה.

חברות מובילות באזור:

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

*דמ"ש ממוצעים (מ"ר/אחסנה) מחיר ממוצע לדונם

55 ₪ **7.5 מיליון ₪**

*למרלו"גים חדשים Class A

02 **מודיעין/שוהם**

קרבת המתחם לכביש 6 ולנתב"ג ומיקומו המרכזי בין גוש דן, ירושלים, צפון הארץ ודרומה, מהווים גורם משיכה לחברות רבות. כפועל יוצא מכך, האזור מאופיין בתמהיל משתמשים של חברות המחזיקות במרלו"ג עצמי מרכזי לכלל הפעילות הארצית שלהן.

חברות מובילות באזור:

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

*דמ"ש ממוצעים (מ"ר/אחסנה) מחיר ממוצע לדונם

55 ₪ **6.5 מיליון ₪**

*למרלו"גים חדשים Class A

03 **קיסריה**

אזור התעשייה קיסריה מאופיין בעסקאות משותפות עם החברה לנכסי קיסריה, ובתמהיל משתמשים מגוון הכולל חברות תעשייה וייצור לצד חברות העוסקות בייבוא, הפצה וקמעונאות.

חברות מובילות באזור:

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

*דמ"ש ממוצעים (מ"ר/אחסנה) מחיר ממוצע לדונם

45 ₪ **4 מיליון ₪**

*למרלו"גים חדשים Class A

04 **חיפה**

הסמיכות לשני נמלי חיפה ולנמל התעופה חיפה מהווה עוגן משיכה מרכזי לפעילות אחסנה ולוגיסטיקה באזור. לצד מיעוט עסקאות בשנת 2025, פעילותו של הנמל החדש ממשיכה לצמוח (אף על פי שהוא עדיין פועל בהיקף שינוע חלקי ובשיעורי פעילות נמוכים ביחס לצפי התפוקה), כשהאזור מאופיין בתמהיל משתמשים הכולל בעיקר חברות לוגיסטיקה הפועלות בנמל, מחסני ערובה (בונדד), שטחי אחסנת מכולות פתוחה וחברות כימיקלים.

חברות מובילות באזור:

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

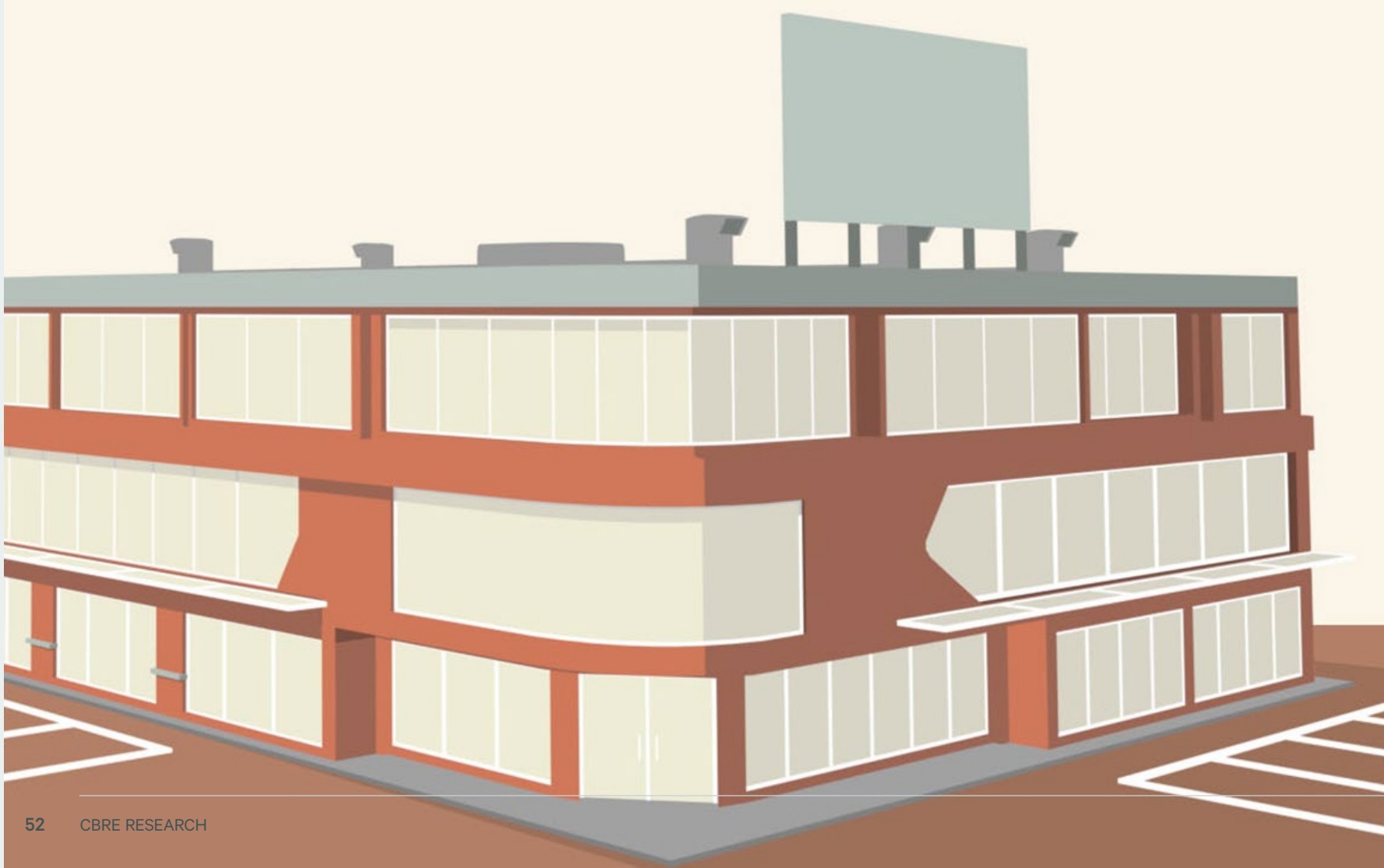
*דמ"ש ממוצעים (מ"ר/אחסנה) מחיר ממוצע לדונם

45 ₪ **4 מיליון ₪**

*למרלו"גים חדשים Class A

מבט על המצב הנוכחי בשוק הנדל"ן המסחרי בישראל

שוק המסחר



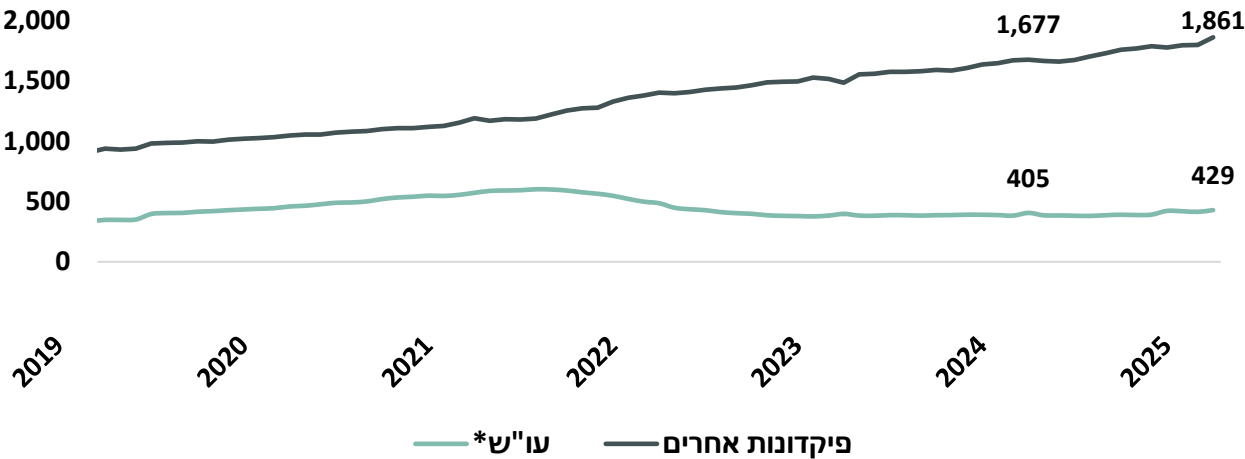
שוק המסחר

שנת 2025 המשיכה את המגמה החיובית בענף המסחר, עם גידול בהיקף הרכישות בכרטיסי אשראי ובפדיונות הקניונים. הצריכה הפרטית קיבלה רוח גבית מהצמיחה הכלכלית המואצת שעמדה על 4.5% ומעליות שוק ההון שתרמו ל"אפקט עושר" חיובי.

קצב התחלות הבנייה של שטחי מסחר נמצא בירידה מתמדת מאז שנת 2018, ומגמה זו נמשכה גם ב-2025. ניתן ליחס זאת לעלייה ברכישות המקוונות ולשינויי צריכה מבניים.

יתרות העו"ש של הציבור המשיכו לשמור על יציבות במהלך שנת 2025 ועמדו על כ- 429 מיליארד ₪, נתון המהווה עלייה מתונה מ- 405 מיליארד ₪ שנרשמו בשנת 2024. במקביל לכך חלה עלייה ניכרת בפיקדונות האחרים של הציבור, אשר צמחו מרמה של 1,677 מיליארד ₪ בשנת 2024 לרמה של 1,861 מיליארד ₪ בשנת 2025, מגמה המשתקפת בהסטת הכספים לעבר פיקדונות נושאי ריבית בסביבת הריבית הגבוהה.

גרף (24) יתרת הפיקדונות ועו"ש של הציבור 2019-2025 במיליארדי ₪



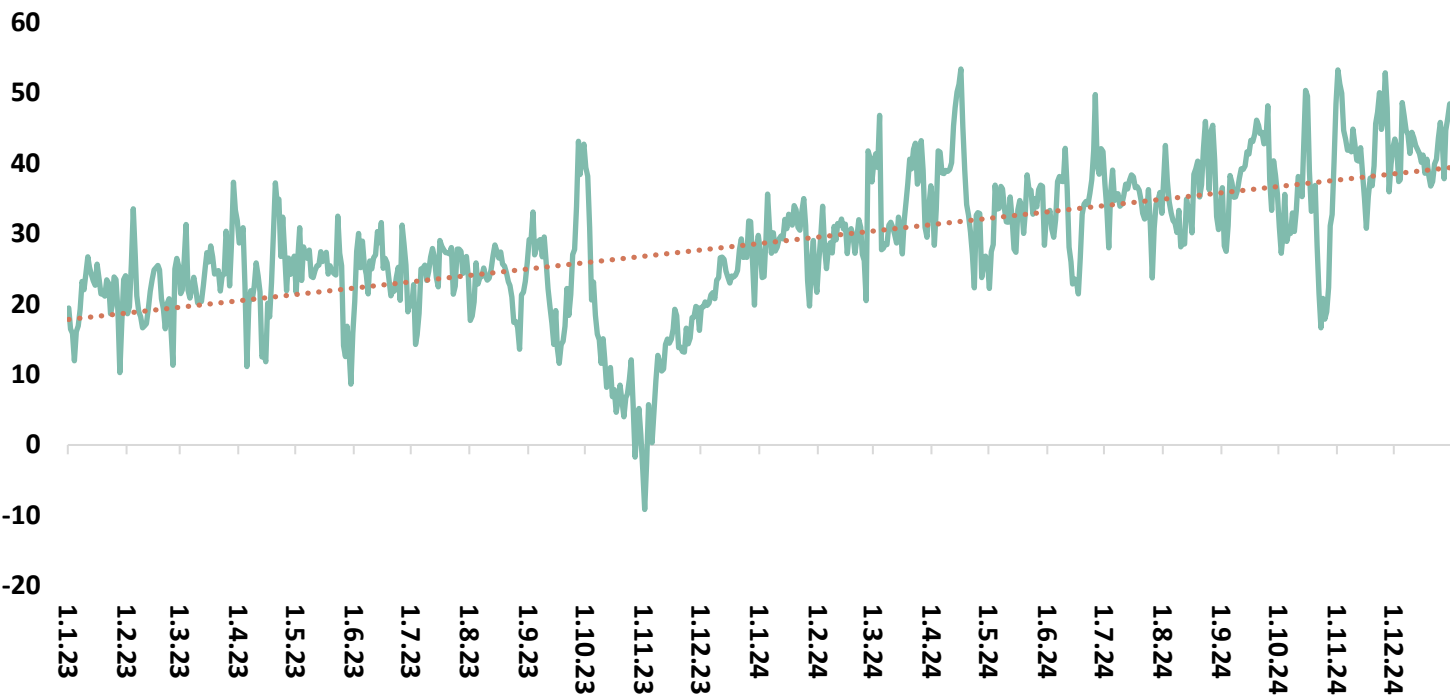
מקור: עיבודי בנק ישראל

גרף (25) התחלות וגמר בניה למסחר ברחבי הארץ 2009-2025 (אלפי מ"ר)



מקור: הלמ"ס

גרף (23) היקף הרכישות בכרטיסי אשראי בין השנים 2023-2025



מקור: בנק ישראל

צור קשר

תומר איילי

מנהל מחלקת השקעות ומחקר
Tomer.eyaly@cbre.com

מאי משה

מחלקת השקעות ומחקר
May.moshe@cbre.com

סמדר פומרנץ

מנהלת משד
Smadar.pomerantz@cbre.com

הדר מוצ'ניק

עיצוב גרפי
Hadar.muchnik@cbre.com

© Copyright 2025. 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.