

2022

סקירת שוק הנדל"ן

שנתון

ישראל

מחלקת מחקר CBRE

CBRE

תוכן עניינים

סקירה ארצית

01 הסביבה הכלכלית והעסקית של ישראל
העלאות ריבית בצל האינפלציה העולה

02 שוק ההון
תנודתיות רבה בבורסות ארה"ב שהתחלפה במגמה שלילית מתמשכת.

03 מגזר ההיי טק
חברות ההייטק הישראליות קיבלו ב-2022 כ-4% מסך השקעות ההון סיכון בעולם

04 נדל"ן מניב
השפעותיהן של האינפלציה הגואה ושל מדיניות העלאת הריבית העולמית נתנו את אותותיהן גם בסקטור הנדל"ן המניב

מגמות בשוק הנדל"ן המסחרי בישראל

05 שוק המשרדים
שנת 2022 הייתה שנת השיא של ענף המשרדים

06 שוק הלוגיסטיקה
השגשוג שחווה בשנים האחרונות ענף הלוגיסטיקה בישראל נמשך גם במהלך החציון השני של שנת 2022

07 שוק המסחר
שנת 2022 בשוק המסחר אופיינה בגידול מהותי בפדיונות הקניונים, מרכזי המסחר וחנויות הרחוב

סקירה אזורית

08 תל אביב
שוק המשרדים נפגע פחות מהמשבר שחוו ערים אחרות

09 רמת גן
מתחם העסקים הראשי של העיר מאופיין בגורדי שחקים המושכרים ברובם לגופים פיננסיים, משרדי עורכי דין מובילים וחברות היי-טק.

10 פתח תקווה
הקמת הקו האדום של הרכבת הקלה לצד תכנית מתאר חדשה בקרית אריה תשנה פניה של פתח תקווה

11 הרצליה
מרכז ההייטק השני של ישראל אחר ת"א

12 רעננה
מוקד משיכה מרכזי לחברות היי טק המחפשות חלופה באזור השרון

13 בני ברק
מגדלים חדשים רבים נבנים ברמות גמר גבוהות יותר

14 חולון
על רקע עורקי התחבורה החדשים הפיכת מתחמי תעשייה למתחמי משרדים צוברת תאוצה

15 ירושלים
מגוון של אזורי תעשייה, תעסוקה וגנים טכנולוגיים מתקדמים

מבוא

שנת 2022 תיזכר כשנה מאתגרת שאופיינה בירידות משמעותיות בשווקים הגלובליים ובשוק הישראלי בפרט. הגורמים המרכזיים לכך הינם העלייה המשמעותית בשיעור האינפלציה אשר הובילה למדיניות של העלאת ריבית אגרסיבית מצד בנקים מרכזיים בעולם ביניהם גם בנק ישראל. ענף ההיי טק המהווה קטר מרכזי בכלכלה המקומית, חווה ירידות בגיוסי הון וסבבי פיטורי עובדים נרחבים בענף כתוצאה ממאמצי התייעלות. לצד זאת, נרשמו מגמות חיוביות בדמות שיא התחלות בנייה בענף הלוגיסטיקה, עלייה בפדיונות בנכסים מסחריים ויציבות כללית בשיעורי התפוסה בענפי הנדל"ן המסחרי.

הקשיים והאתגרים שנרשמו בשנת 2022 צפויים ללוות אותנו גם בשנה הבאה אך אנו בטוחים כי המשק הישראלי יוכל להתמודד איתם.



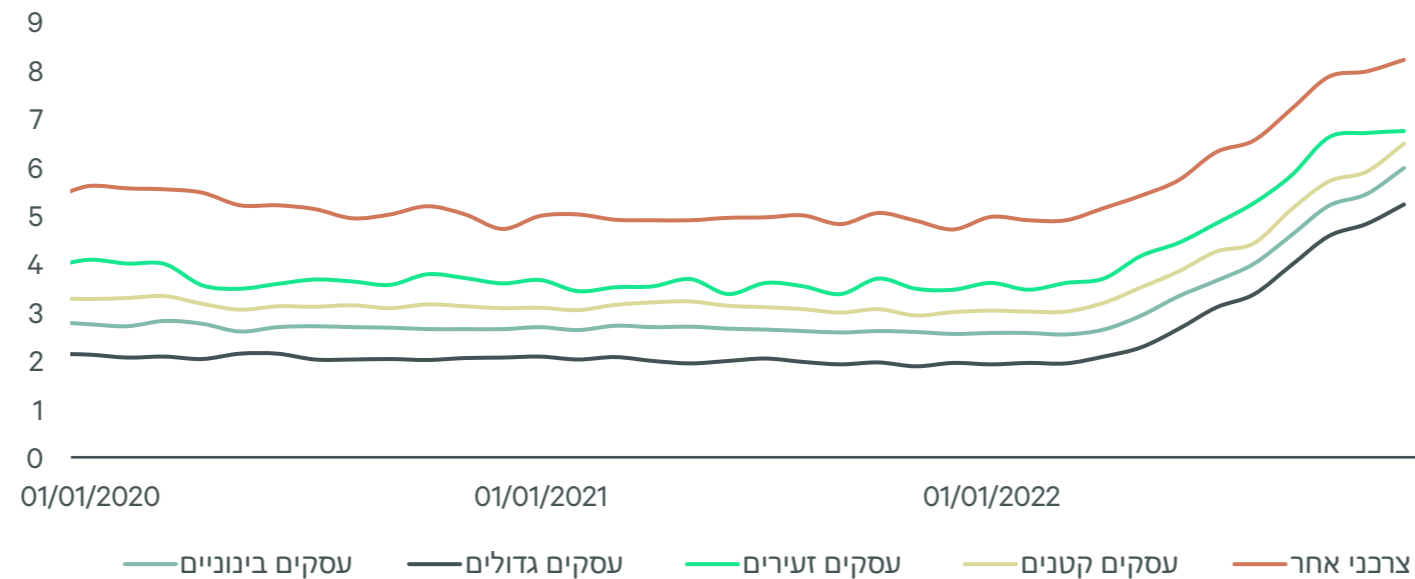
חיים אגי
מנכ"ל
CBRE ייעוץ בע"מ

01

הסביבה הכלכלית והעסקית של ישראל

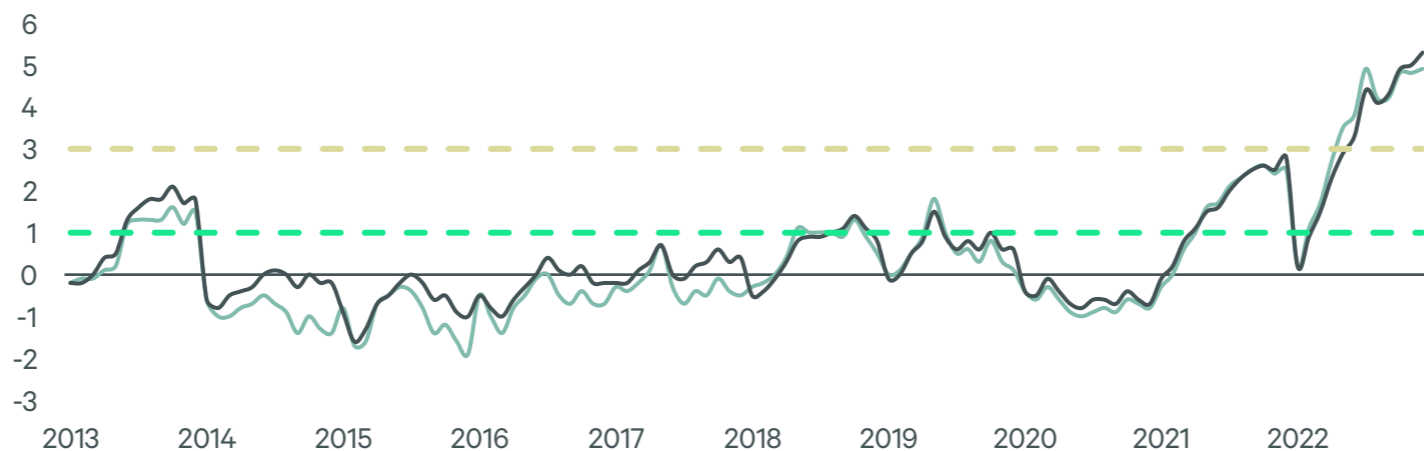


תרשים 1: השינוי בריבית הממוצעת על האשראי הבנקאי - במגזר השקלי הלא צמוד 2020-2022



מקור: בנק ישראל

תרשים 2: מדד המחירים לצרכן (כללי ומדד הליבה בניכוי מחירי הדירות), קצב שנתי



מקור: בנק ישראל

הסביבה הכלכלית והעסקית של ישראל

הסיפור המרכזי: העלאות הריבית בצל האינפלציה העולה

שנת 2022 תיזכר כשנה קשה במיוחד לשווקים ברחבי העולם עם ירידות חדות במדדי המניות ואגרות החוב על רקע רצף העלאות ריבית ברחבי העולם שסיימו את עידן הריבית האפסית והכסף הזול, במקביל להשפעות המלחמה באוקראינה-רוסיה ומשבר אנרגיה עולמי. עם תחילת השנה, האופוריה של היציאה ממשבר הקורונה התפוגגה, אך השפעות המגיפה כמו שיבושי היצור והאספקה, עליית מחירי התובלה, והמחסור החמור בחומרי גלם שונים הובילו את האינפלציה לעלות מדרגה במדינות רבות בעולם. במחצית הראשונה של השנה, הבנקים המרכזיים התמהמהו עם התגובה מתוך מחשבה שהאינפלציה זמנית, ואז הגיעה מלחמת רוסיה-אוקראינה (23/02/22) שטרפה את הקלפים והובילה לעליית מדרגה באינפלציה דרך הזינוק במחירי האנרגיה והסחורות, וכתוצאה מכך לתגובות אגרסיביות מצד הבנקים המרכזיים שהידקו את המדיניות המוניטארית.

בנק ישראל יישר קו עם אותה המדיניות כאשר העלה במהלך השנה את הריבית מרמה של 0.1% שהייתה נהוגה במשך תקופה ארוכה לרמה של 3.25%, וזאת לאור העלייה בסביבת האינפלציה לרמה שנתי של 5.3%. עם זאת, חשוב לציין כי האינפלציה בישראל ממשיכה להיות נמוכה משמעותית מהאינפלציה במרבית המדינות המפותחות, בין היתר על רקע רמת מחירים גבוהה יותר בבסיס תחרות, שקל שהלך והתחזק בשנים האחרונות, ועלות ייצור חשמל שאינה מושפעת מהזינוק במחירי הגז (מחיר קבוע).

¹במהלך הרבעון הראשון של שנת 2023 הריבית המשיכה לעלות לרמה של 4.5%

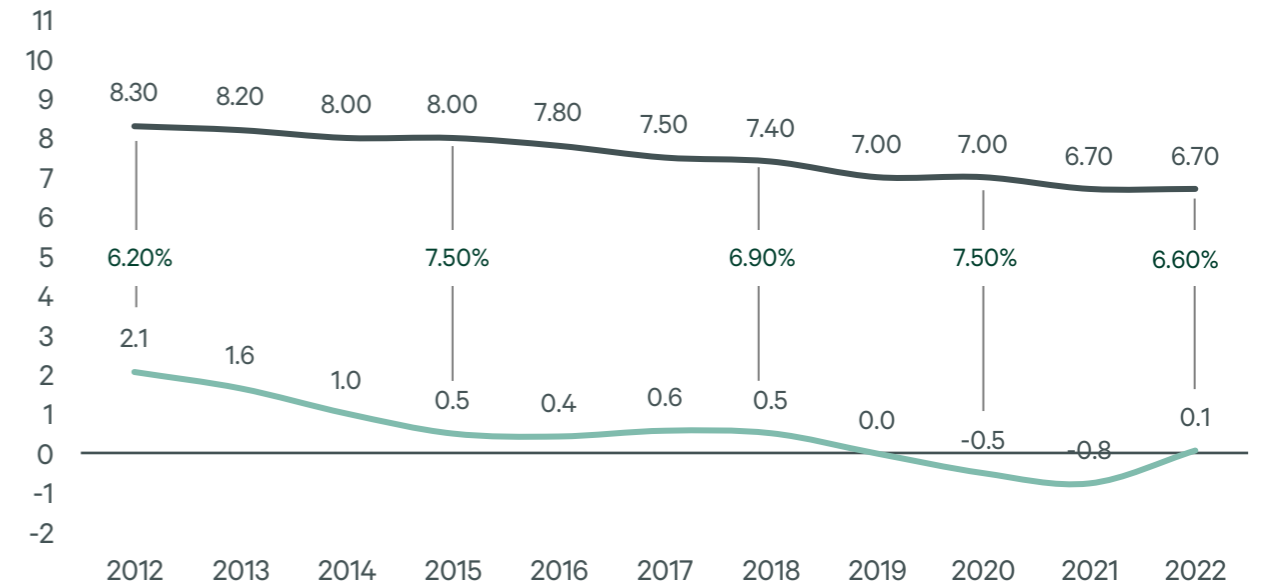
על פי תחזיות בנק ישראל לשנת 2023 שיעור האינפלציה השנתי צפוי להתמתן ולעמוד על 3.4% בשנת 2023 ו-2.3% בשנת 2024, כאשר הריבית צפויה לעמוד על 4.75% בממוצע ברבעון הראשון של 2024. על אף העלאות הריבית, הפער בין תשואת אגרות החוב הממשלתיות לבין תשואת המשרדים, נותר גבוה.

מעבר לעובדה שהאינפלציה חצתה את הגבול העליון של יעד המחירים, בסיכום 2022 נמשכה הפעילות הכלכלית האיתנה במשק הישראלי אשר עשויה להוסיף ללחצים האינפלציוניים. הצמיחה ב-2022 הסתכמה ב-6.5%, ובמונחי תוצר לנפש צמיחה של 4.4%. נתוני שוק העבודה מצביעים על שוק הדוק מאוד (ביקוש גבוה לעובדים לצד מספר מובטלים נמוך) אשר מצוי בסביבת תעסוקה מלאה, כאשר נכון לסוף השנה שיעור האבטלה בישראל (בגין הבלתי מועסקים) ירד לרמה של 3.8% וחזר לרמתו ערב פרוץ מגפת הקורונה, בעוד מספר המשרות הפנויות בחודש אוקטובר נמצא בשיא כל הזמנים כ-150,000 משרות פנויות ועשוי להוביל להמשך עלייה בלחצי השכר.

היקף המשרות במשק נכון לסוף השנה עמד על 4,043,800 (בכלל ענפי המשק), מדובר בגידול שנתי של כ-3.82% ביחס להיקף המשרות בתחילת שנה, וגידול של כ-5.56% ביחס להיקף המשרות שהיו במשק ערב פרוץ מגפת הקורונה. ניתוח של היקף משרות השכיר בענפים מוטי משרדים מציג גידול שנתי מתון יותר של כ-3.35%, אך ביחס לערב פרוץ מגפת הקורונה מדובר בגידול של כ-6.23%.



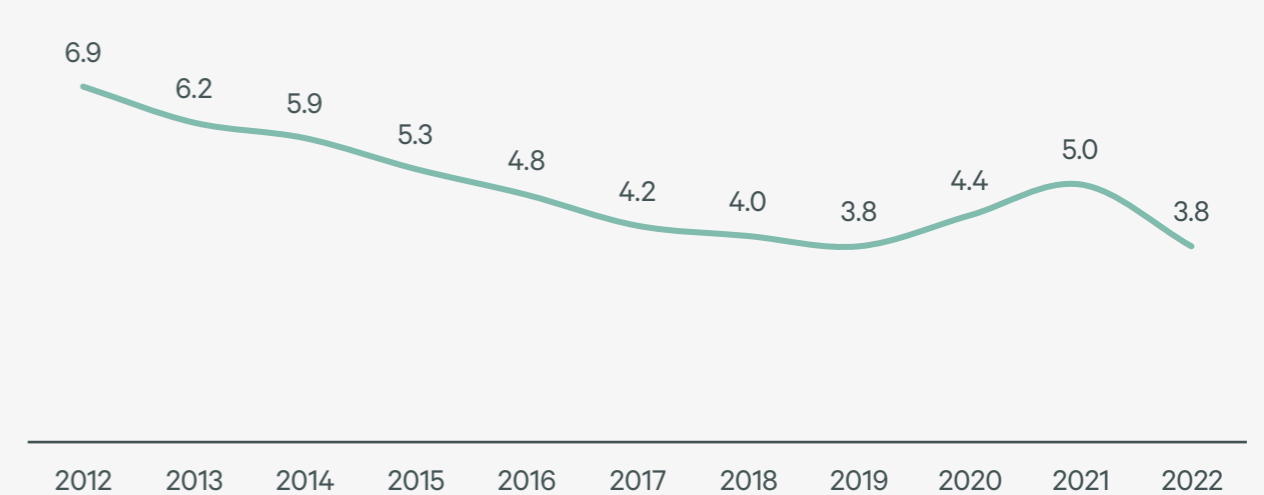
תרשים 3: הפער בין תשואה לאגרות חוב לבין תשואה למשרדים



שיעור התשואה במשרדים (באחוזים) — התשואה הריאלית על אג"ח ממשלתיות ל-10 שנים (אחוזים)

מקור: עיבוד נתונים בנק ישראל וסקירת השמאי הממשלתי

תרשים 4: שיעור האבטלה 2012-2022 (אחוזים)



מקור: הלמ"ס

02

שוק ההון

שוק ההון

בורסות ארה"ב פתחו את שנת 2022 בתנודתיות רבה שהתחלפה במגמה שלילית מתמשכת, וזאת כתוצאה מהתכווצות מכפילים על רקע העלאות הריבית, בפרט במניות הטכנולוגיה (מניות הצמיחה) שרגישות יותר לגובה הריבית. מדד הנאסד"ק ומדד S&P 500 שברו שיאים שליליים ככל שהזמן חלף ואיבדו למעלה מ-35% ו-20% משיא שווים הקודם (בהתאמה), הירידות החדות הובילו את Wall Street לתקופה של "שוק דובי" (Bear Market) שעל סמך נתוני עבר צפויה להימשך לאורך זמן.

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

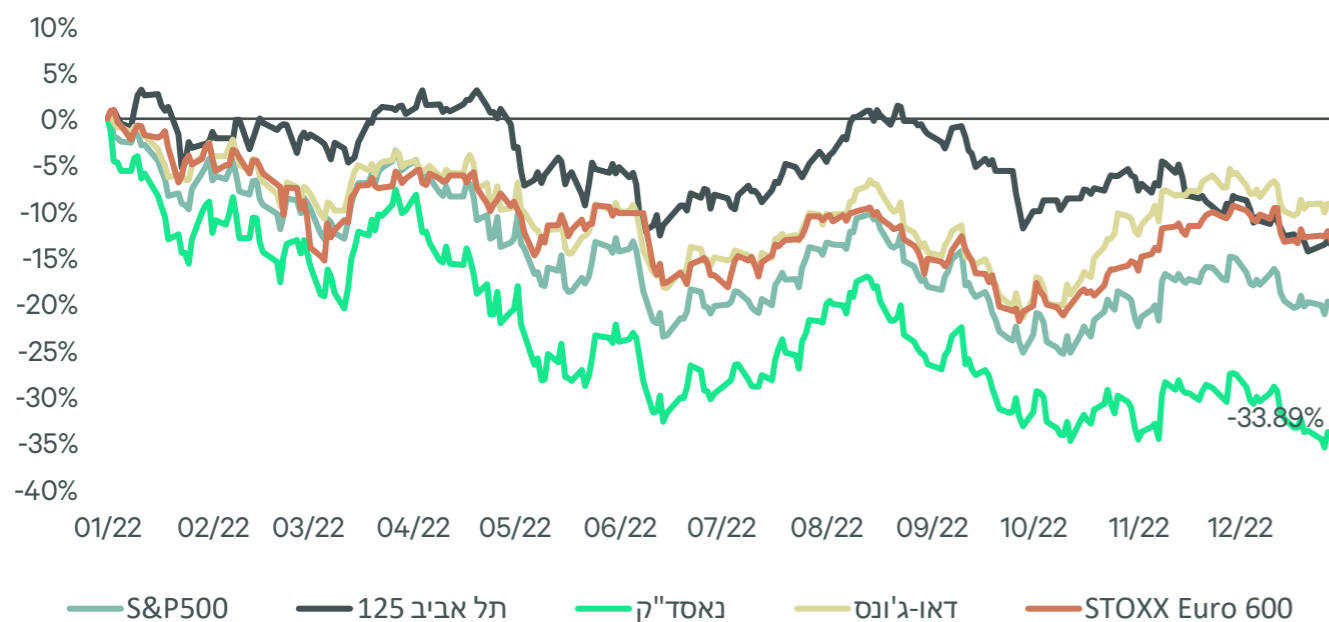


השוואת תשואות שנתיות מדדים מובלים בישראל

2022	2021	2020	
-9%	26%	-11%	ת"א 35
-18%	29%	18%	ת"א 90
-12%	26%	-3%	ת"א 125
-33%	24%	16%	ת"א 60 SME
-33%	6%	29%	ת"א צמיחה
-33%	4%	39%	ת"א טק עלית
-27%	7%	38%	ת"א טכנולוגיה
-4%	58%	-22%	ת"א בנקים-5
26%	46%	-5%	ת"א נדלן






מקור: הבורסה לניירות ערך

תרשים 5: ביצועי מדדים מרכזיים מתחילת השנה ועד סוף המחצית השנייה של 2022 (נתונים יומיים)



מקור: בנק ישראל

נתונים פיננסיים של חברות²

תחזית 2023- ל- FFO	NOI (מיליוני ₪)	שיעור היוון ממוצע לשווי הנכסים המניבים	ריבית אפקטיבית ממוצעת משוקללת, צמודה למדד	שיעור תפוסה	שטחים מניבים (אלפי מ"ר)	מח"מ הסכמי שכירות ללא נכסים בייזום	שיעור המינוף	מספר נכסים בייזום	שווי נכסים מניבים (מיליוני ₪)	נתון/ חברה
360 מיליון ₪	555	6.30%	1.30%	98%	1,090 מ"ר	4 שנים	53.3%	16	9,837	גב ים 
785 מיליון ₪	931	6.20%	1.61%	94.4%	1,150 מ"ר	5.5 שנים	42%	3	16,623	אמות השקעות AMOT 
-	1,953	6.83%	1.43%	98%	1,377 מ"ר	6.0 שנים	33%	15	26,000	קבוצת עזריאלי 
230 מיליון ₪	288	6.71%	1.69%	96%	524 מ"ר	4.9 שנים	56%	-	5,130	סלע נדל"ן 
1,360 מיליון ₪	1,244	6.95%	2.05%	99%	907 מ"ר	3.7 שנים	42.8%	18	4,500	מליסרון סליסרון 

²מבוסס על דיווחי החברות הציבוריות בדוחות הכספיים השנתיים כפי שדווחו באתר הרשות לניירות ערך

03

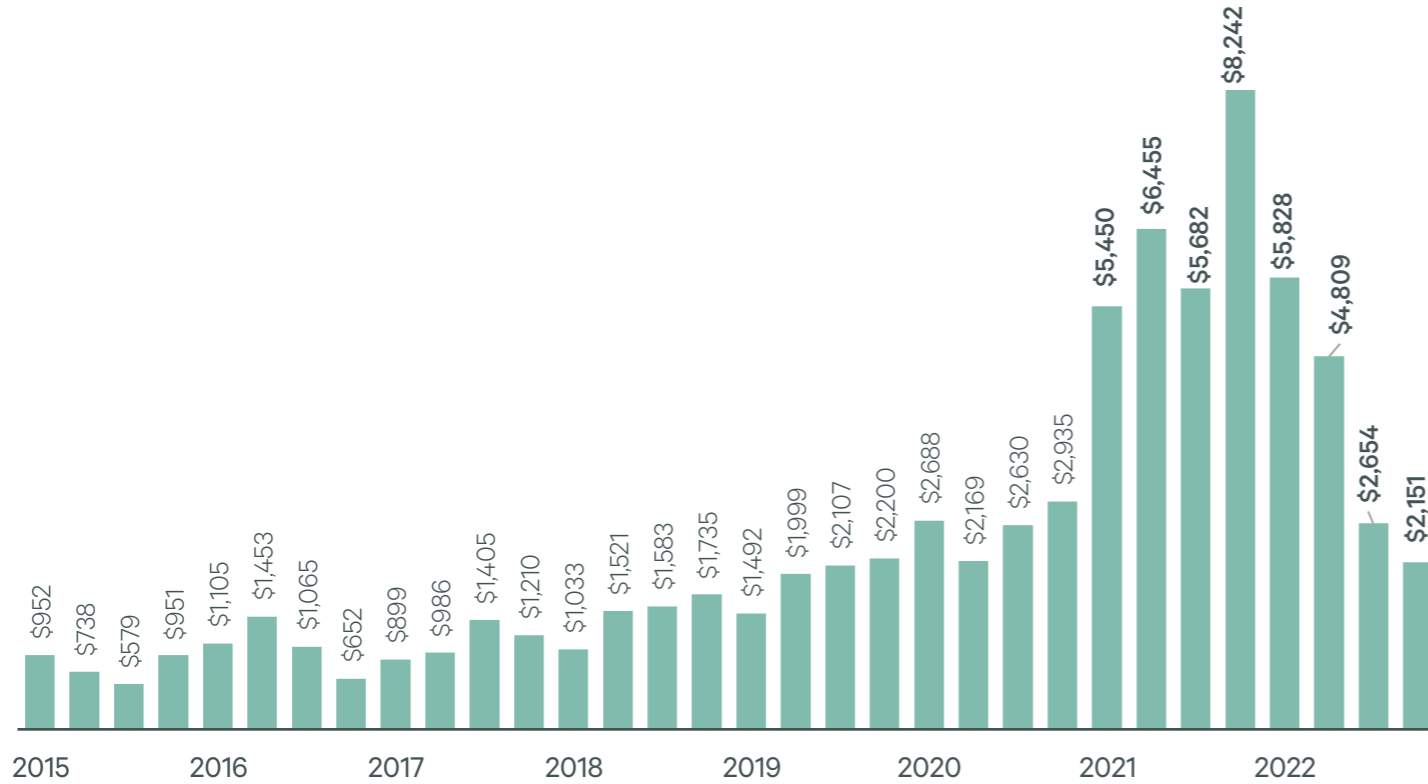
מגזר ההיי טק

תרשים 7: היקף גיוסי ההון (במיליארדי \$) של חברות סטארט אפ ישראליות בין השנים 2015 – Q4 2022

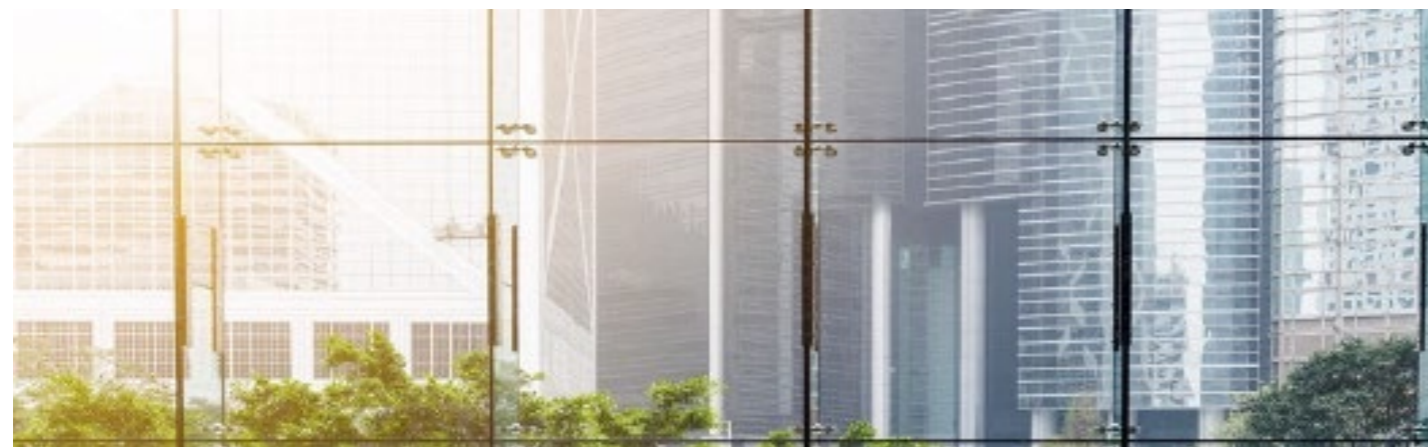
מגזר ההיי טק

מגזר ההייטק נחשב לקטר של הכלכלה הישראלית, בהשוואה בין לאומית חלקו במועסקים בישראל גבוה – יותר מ 10% וחלקו בתוצר גבוה עוד יותר כ- 16%. ישראל הינה שחקנית משמעותית בתחום ההון סיכון, ע"פ דוח בנק ישראל "חברות ההייטק הישראליות קיבלו ב-2022 כ-4% מסך השקעות ההון סיכון בעולם, חלק גדול פי עשרה בערך מחלקה של ישראל בתוצר העולמי", אך עם זאת מגזר ההייטק אופיין ב- 2022 בירידה של הפעילות בהשוואה לשנת 2021. היקף חברות הזנק אשר נפתחות מידי שנה, נמצא בירידה מתמדת כאשר ההערכות הינן כי בשנת 2022 נפתחו 633 חברות. בשנת 2021 על רקע הריביות הנמוכות ובהשפעת הביקושים הגבוהים למוצרים טכנולוגיים, הגיע היקף גיוסי ההון של חברות ההזנק להיקף חסר תקדים של 25.8 מיליארד \$. בנוסף, בשנה זו חל גידול מהיר בביקוש לעובדים במגזר ההיי-טק, מהלך שתרם רבות לגידול בביקוש לשטחי משרדים בעיר ת"א ובערי המעגל הראשון לה. במחצית הראשונה של שנת 2022 נראה היה כי המגמה נשמרת, היקף גיוסי ההון עמד על כ- 10.6 מיליארד \$ (סכום התואם את היקף גיוסי ההון במחצית שנת 2021), אך במהלך החציון השני של השנה התהפכה המגמה, התגברות האינפלציה, העלאות הריבית וירידה בזמינות ההון, הגדילו את החשש להאטה אפשרית בפעילות הריאלית, שתפחית את הביקוש למוצרים ושירותים טכנולוגיים, כתוצאה מכך היקף הגיוסים נחתך ביותר מ 50% ועמד על 4.8 מיליארד \$. כמו כן, חלה ירידה בהיקפי המשרות הפנויות, סך הביקוש לעובדי היי-טק דמה לזה שאפיין את התקופה של טרום הקורונה.

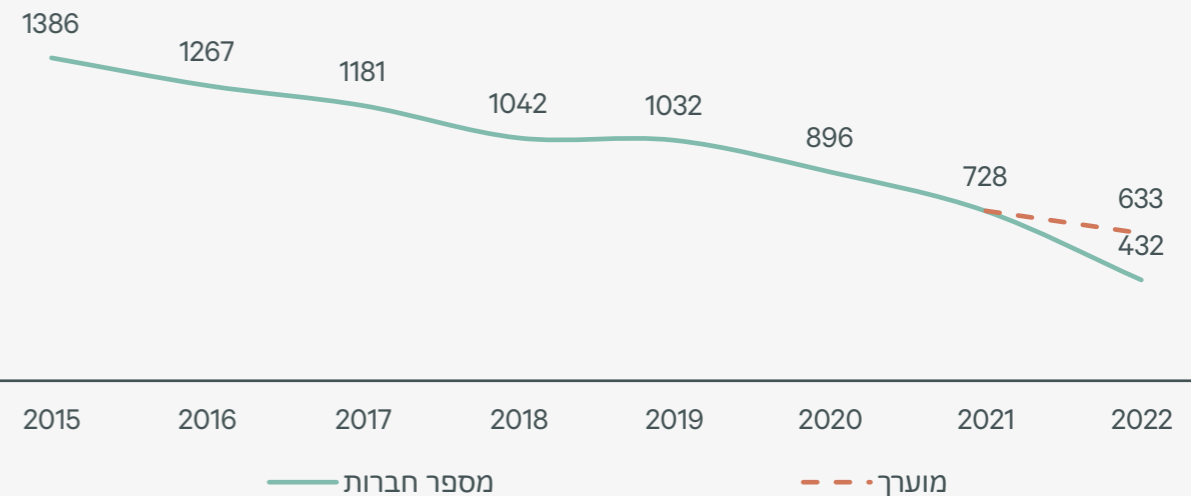
הנתונים מלמדים אותנו כי במהלך השנה כולה התאפיין מגזר ההייטק בהתקררות לעומת 2021. עם זאת הפעילות נותרה ברמה גבוהה בדומה לרמות של לפני שנת 2021.



מקור: IVC-LeumiTech Israeli Tech Review Q1/2023



תרשים 6: היקף חברות הזנק אשר נפתחו בין השנים 2015-2022



מקור: IVC-LeumiTech Israeli Tech Review Q1/2023

04

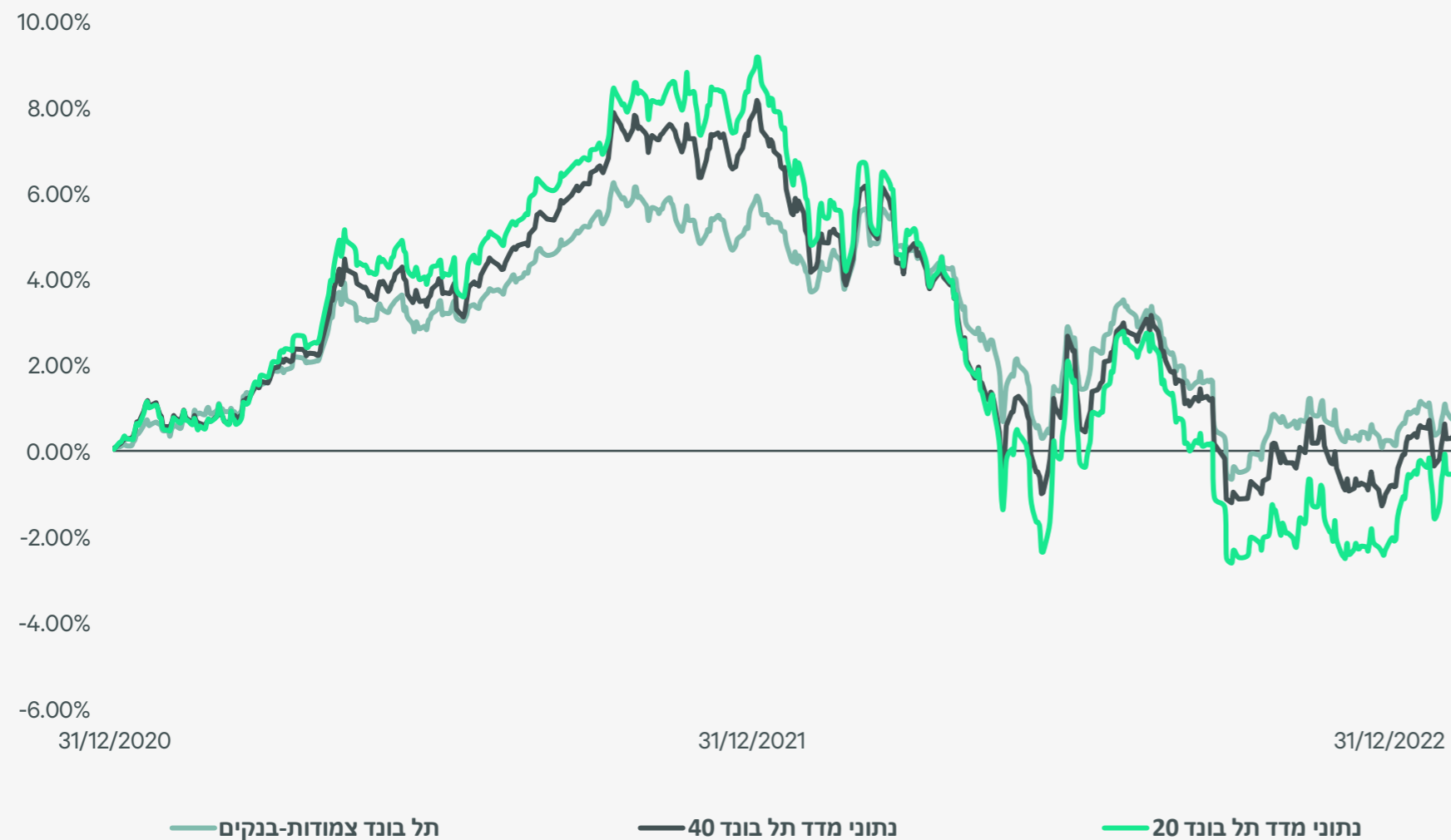
נדל"ן מניב

הנדל"ן המניב

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

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

תרשים 8: תשואות אג"ח קוצרני מדדים מרכזיים (נתונים יומיים)



מקור: הבורסה לניירות ערך

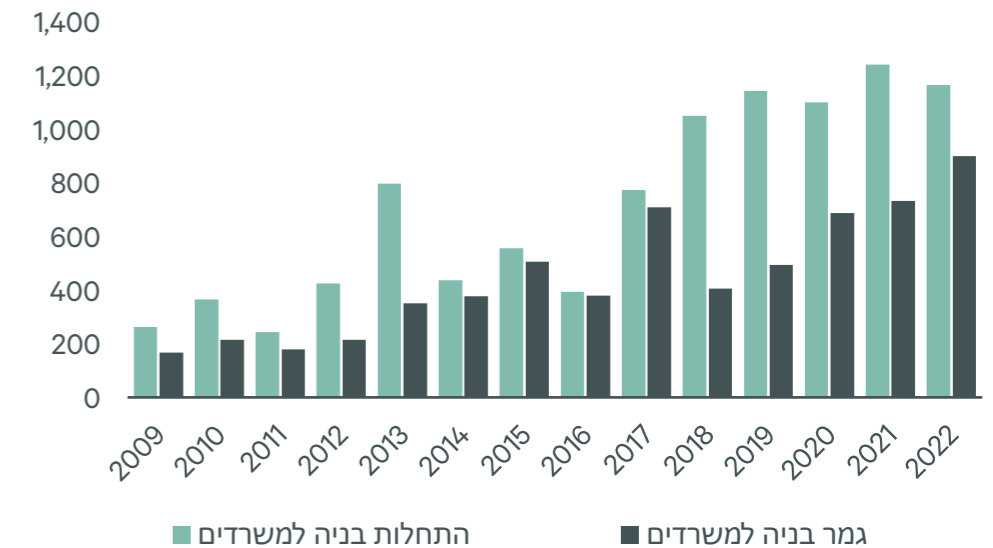
מבט על המצב הנוכחי בשוק הנדל"ן
המסחרי בישראל
שוק המשרדים

שוק המשרדים

שנת 2022 הייתה שנת השיא של ענף המשרדים, היקף גמר שטחי הבניה למשרדים שהתווספו לשוק נאמד בכ- 900 אלף מ"ר והיקף שטחי התחלות הבניה נאמד בכ- 1,165 אלף מ"ר. באמצע שנת 2022 הגיע שוק המשרדים לנקודת שיא ברמת המחירים וביקושים חזקים לשטחי משרדים בעיקר בעיר ת"א ובערי המעגל הראשון, אשר נבעו מ-2 גורמים עיקריים:

1. ביקושים של חברות ה Start-up אשר ערכו גיוסי הון נרחבים ושכרו שטחי משרדים ניכרים מתוך כוונה לגייס כוח אדם נוסף ולהרחיב את הפעילות.
2. חברות רבות אשר ביקשו לשדרג את משרדיהן מרמה של Class B ל- Class A. הקפיצה החדה בסביבת האינפלציה והעלאות הריבית המתמשכות של הבנקים המרכזיים בעולם בכלל ובישראל בפרט, הובילו לכך שבחציון השני של שנת 2022 חלה ירידה חדה בהיקף גיוסי ההון של החברות, מהלך אשר הוביל את החברות לבצע חישוב מסלול מחדש, למתן את היקף גיוס כ"א ובמקרים רבים אף לפיטורים. ההערכות³ הינן כי במהלך השנה החברות פיטרו כ-8,000 עובדים בארץ ובחו"ל (מתוכם כ-7,000 בישראל), אשר מהווים למעלה מ-20% מכוח העבודה של החברות. מרבית הפיטורים (כ-83%) בוצעו בחציון השני של השנה.

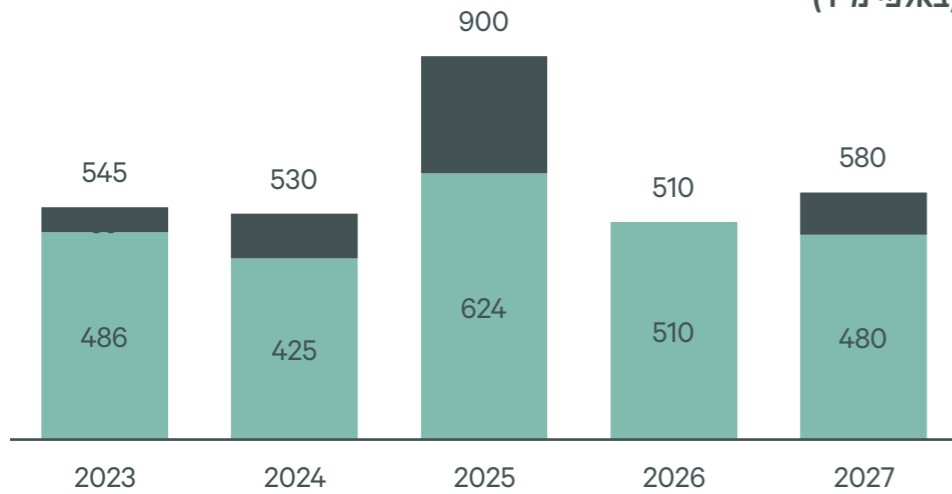
תרשים 9: התחלות וגמר בניה למשרדים ברחבי הארץ 2009-2022 (אלפי מ"ר)



מקור: הלמ"ס



תרשים 10: צפי היקף שטחי המשרדים הארצי ע"פ שנת סיום הביצוע (באלפי מ"ר)



■ שטחי משרדים בקרבה לציר מתע"ן ■ שטחי משרדים שאינם בקרבה לציר מתע"ן
* מתע"ן – מערכת תחבורה עתירת נוסעים מקור: הלמ"ס

בחודשים האחרונים של שנת 2022 ניתן לראות גידול בהיצע המשרדים במעגל הראשון של ת"א, כאשר חברות הייטק רבות אשר שכרו משרדים להתפתחות עתידית מציעות לשכירות משנה את השטחים העודפים וזאת על מנת לצמצם בהוצאות. אך עם זאת, בערי המעגל הראשון לא נרשמו ירידות מחירים משמעותיות אלא התמתנות בלבד, כאשר הביקוש לשטחי משרדים בת"א עדיין נותר גבוה. מנגד, בערי המעגל השני: חולון, פתח תקווה, בני ברק - היצע המשרדים גדל בצורה משמעותית כתוצאה מסיום של מספר פרויקטים באזור ה- BBC וקריית אריה, כאשר אחוזי התפוסה עדיין נמוכים.

עיבוד הנתונים של הדוחות הכספיים של החברות הציבוריות לשנת 2022 מציג תמונה לפיה היקף שטחי המשרדים הנמצאים בהליכי יזום (תכנון, רישוי ובניה) נאמד בכ-7 מיליון מ"ר, והיקף השטחים אשר בנייתם עשויה להסתיים עד סוף שנת 2028 נאמד בכ-3.2 מיליון מ"ר.

משנת 'סיום ביצוע' 2028 ומעלה, נמצאים בהליכי יזום, תכנון ורישוי כ-3.6 מיליון מ"ר שטחי משרדים. מתוכם, כ-2.6 מיליון מ"ר מתוכננים בקרבה לצירי מתע"ן. בנוסף, על פי נתוני מנהל התכנון, היקף הפוטנציאל התכנוני של שטחי תעסוקה בהליכי תכנון שונים בוועדות המחוזיות נאמד בכ-48 מיליון מ"ר.

³מבוסס על דיווחי החברות הציבוריות בדוחות הכספיים השנתיים כפי שדווחו באתר הרשות לניירות ערך

עסקאות בולטות בענף



01

בניין משרדים – רח' יהודה הלוי ת"א – סלע קפיטל

בתאריך 26.04.2022 דווחה עסקת מכר לבניין משרדים בשטח בנוי של כ- 13,000 מ"ר עילי מעל כ- 205 מקומות חניה תת קרקעי, בסמוך למפגש הרחובות יהודה הלוי והרצל בת"א ולתחנת רכבת קלה עתידית (הקו האדום), בתמורה לסך של כ- 623 מיליון ₪. העסקה מגלמת שווי בנוי של כ- 48,000 ₪ למ"ר בנוי, כולל שטחי מסחר בקומת הכניסה ומבנה לשימור. הבניין מוחזק במצב טוב אולם נדרשת השקעה בחידוש מערכות ובהתאמות. בצמוד לבניין בקיר משותף, מוקם בימים אלו ע"י קבוצת קנדה-ישראל מגדל משרדים ומגורים מעורב שימושים. בהינתן דמי שכירות למשרדים של 180-200 ₪ למ"ר, מתקבלת בעסקה תשואה שנתית בגבולות של כ- 5%.

02

קומות משרדים להשכרה – רח' ערבי נחל גבעתיים – מיתר עו"ד

בתאריך 14.11.2022 דווחה עסקת שכירות למשרדים בשטח של כ- 30,000 מ"ר בפרויקט BEYOND בגבעתיים, המוקם במפגש הרחובות ערבי נחל ואריאל שרון בגבעתיים, בצמוד למחלף ארלוזורוב ונתיבי איילון, לתחנת הרכבת הקלה סבידור מרכז, לתחנות רכבת קלה עתידיות ולמתחם הבורסה. הפרויקט צפוי לאכלוס במהלך שנת 2026. דמי השכירות בסך של כ- 90 ₪ למ"ר ברמת מעטפת, מגלמים הטבה כלכלית משמעותית לשוכר עוגן בשלב מוקדם של שיווק הפרויקט, שכן דמי שכירות לפרויקטים דומים בסביבה הינם בגבולות של כ- 150 ₪ למ"ר, במצב מעטפת. המשרד ישכור 17 קומות בנות כ- 1,800 מ"ר כל אחד, לתקופה של 25 שנים + אופציות להארכה. כיום שוכר המשרד שטח של כ- 20,000 מ"ר בבית עורק ובבניין הסמוך לו ברחוב אבא הלל ברמת גן, בתמורה לדמי שכירות דומים.

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

שוק הלוגיסטיקה

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

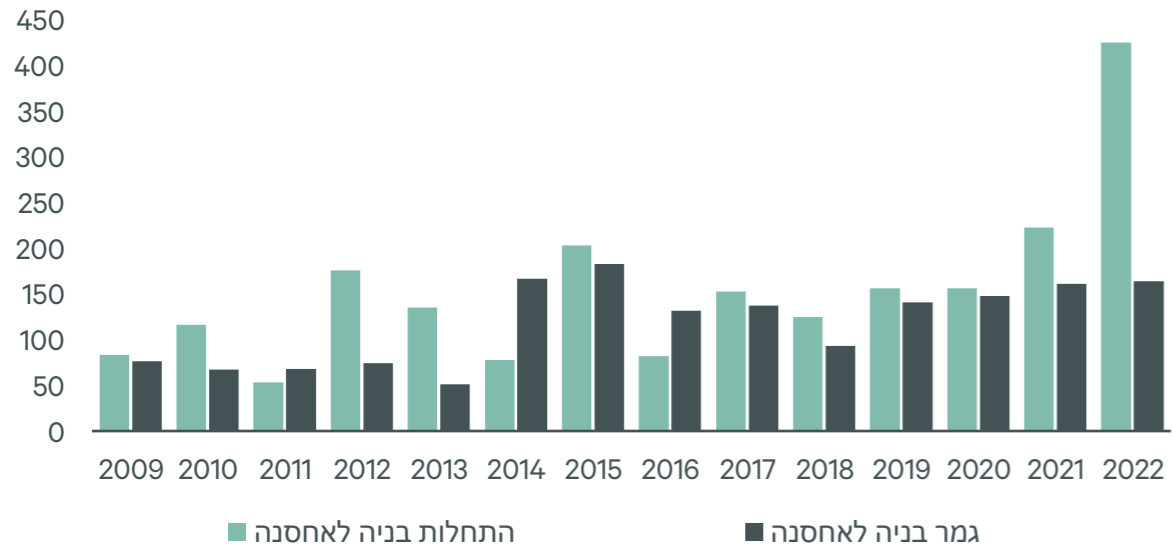
בעוד קצב עליית מחירי הקרקעות נותר גבוה, קצב עליית דמי השכירות עבור מבנים לוגיסטיים בנויים ושטחי אחסנה פתוחה נמוך משמעותית, מצב שמוביל לשחיקת תשואה בתחום זה.

תחילת פעילותם בסוף שנת 2021, של נמלי הים החדשים - נמל המפרץ בחיפה ונמל הדרום באשדוד - צפויה להכפיל את קיבולת המכולות שיכולות להיכנס לישראל מ-3 מיליון TEU לכ-6 מיליון TEU ויאפשרו את המשך הגידול הצפוי בכניסת מכולות, אשר צפוי לגדול בהיקף של בין 3%-4% בשנה. במהלך התקופה היינו עדים להעמקת החדירה של הגופים המוסדיים לענף, בייחוד בקרב חברות ביטוח אשר נכנסו לשותפויות בפרויקטים יזמיים. לדוגמא, מגדל חברה לביטוח רכשה מחצית מהזכויות במתחם לוגיסטיקה בפארק הטכנולוגי מודיעין, ותקים יחד עם חברת יהב נחמיאס קמפוס לוגיסטי ייעודי לחברת אלביט.

בהיעדר קרקעות/מבנים זמינים, אנו עדים להתפתחויות טכנולוגיות בתחום המרלו"גים, אשר ממקסמים את שטחי האחסון ע"י בניה לגובה (מעבר ל-12 מ' המקובלים), בשיטת מיכון אוטומטי.

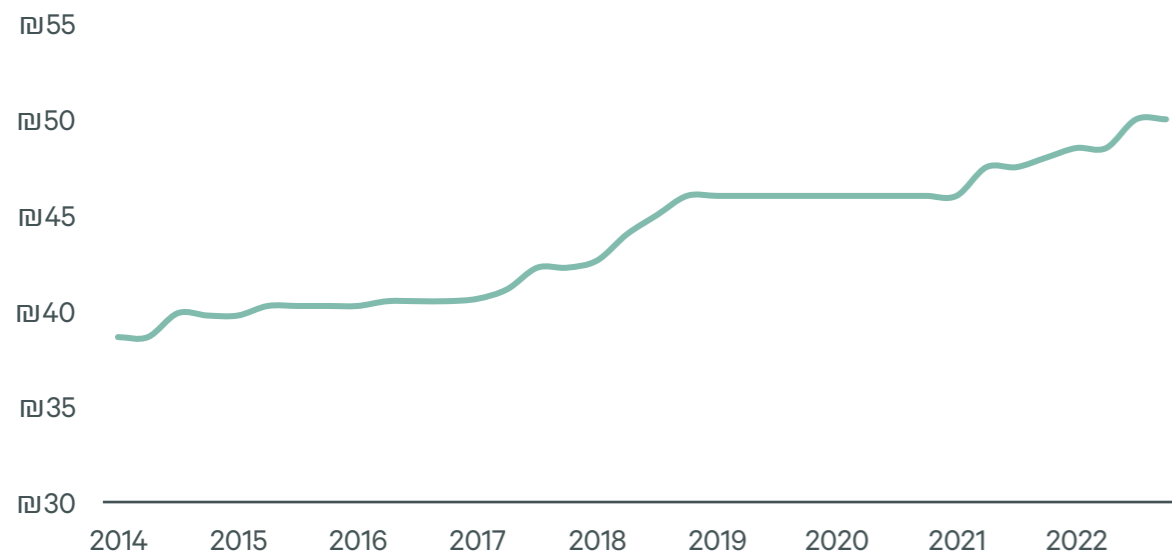


תרשים 11: התחלות וגמר בניה ללוגיסטיקה ואחסנה ברחבי הארץ 2009-2022 (אלפי מ"ר)



מקור: הלמ"ס

תרשים 12: דמי שכירות ממוצעים ללוגיסטיקה בארץ בין השנים 2014-2022 (₪/מ"ר)



עסקאות בולטות בענף



01

קרקע ללוגיסטיקה – עורף נמל אשדוד – אספן גרופ, איוויב נדלן, כלל ביטוח

בתאריך 13.09.2022 דווחה עסקת מכר לקרקע בייעוד לתעשייה ואחסנה בשטח של כ- 42 דונם בעורף נמל אשדוד, בתמורה לסך של כ- 350 מיליון ₪. העסקה מגלמת שווי של כ- 8.3 מיליון ₪ לדונם, המהווה פרמיה של כ- 10% מעל לעסקאות דומות בסביבה המגיעות עד ל- 7.5 מיליון ₪ לדונם. הפרויקט המתוכנן כולל כ- 20,000 מ"ר שטחי אחסנה ממוכנת בגובה 40 מ' באוטומציה, לצד שטחי לוגיסטיקה, משרדים ועבודות נוספות בהיקף של כ- 13,000 מ"ר נוספים. המרלוג צפוי להפעלה כ- TPL לצרכני אחסנה מרובים, בהשכרה בגבולות של 70 ₪ לחודש למשטח, ויכיל כ- 130,000 משטחים. סך עלות ההקמה (כולל קרקע) הצפויה הינה כ- 1,000 מיליון ₪, והשווי כבנוי מוערך בכ- 1,300 מיליון ₪. הרווח לעלות בפרויקט מוערך בכ- 30%.

02

קרקע ללוגיסטיקה – בית שמש – קבוצת פוקס, מגה אור

בתאריך 17.07.2022 דווחה עסקת מכר, שיתוף, הקמה ושכירות לקרקע בייעוד לתעשייה (כיום ללא זכויות בניה לאחסנה, נדרש קידום תב"ע) בשטח של כ- 98 דונם באזור התעשייה בבית שמש, בתמורה המשקפת שווי קרקע בסך של כ- 83 מיליון ₪. הפרויקט המתוכנן ייבנה בהיקף של 50-75 אלפי מ"ר, וצפוי לשמש כמרלוג אשר יושכר לקבוצת פוקס.

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

שוק המסחר

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

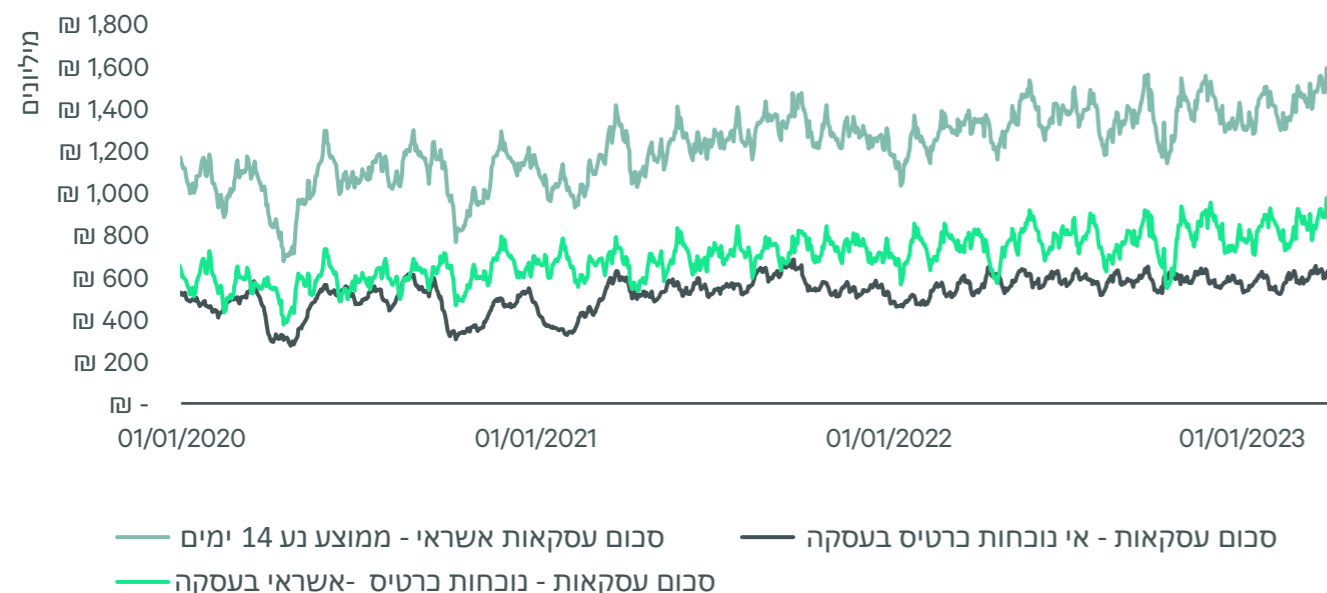
הגורמים העיקריים לכך הינם החזרה המהירה של ציבור הצרכנים למתחמי המסחר בעקבות דעיכת מגפת הקורונה, זינוק במחירי הטיסות, גידול ברמת ההכנסה ובכמות הכסף שבידי הציבור, ושיעור אבטלה נמוך במשק הישראלי. קצב התחלות הבניה של שטחי מסחר נמצא בירידה מתמדת מאז שנת 2018. ניתן ליחס זאת לעלייה ברכישות המקוונות.

הדוחות הכספיים לשנת 2022 של החברות המובילות בתחום דוגמת: קבוצת עזריאלי, מליסרון וקבוצת ביג מציגים עלייה ניכרת בהיקף הפדיונות. בקניונים ובמרכזים המסחריים נרשמו אחוזי תפוסה גבוהים מאוד, עד כדי תפוסה מלאה. במקביל, על פי דוחות בנק ישראל⁴ לשנת 2022:

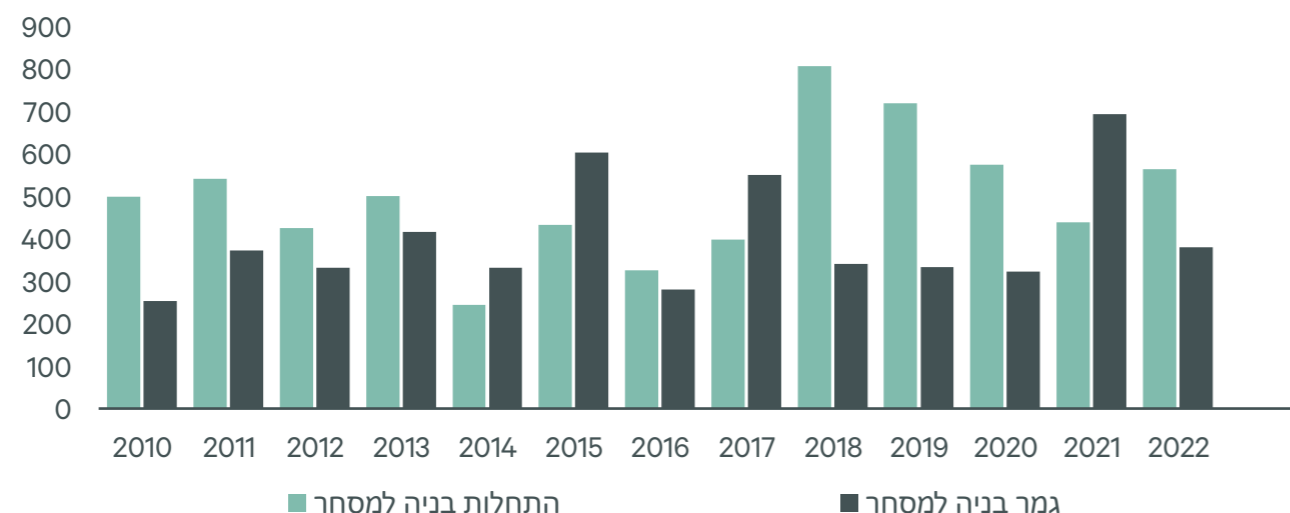
"החיסכון הפרטי עלה מאוד ב-2020-2022 – תוצאת צריכה נמוכה והכנסה פרטית גבוהה ביחס לרמותיהן לפני המשבר – ונצבר חיסכון פרטי עודף (מעל הנורמלי) של יותר מ-12 אחוזי תוצר."

"נכון ל-2022 לא החל בישראל שימוש בחיסכון העודף שנצבר. התרחיש הסביר של ירידה איטית בחיסכון העודף יביא לעלייה מתונה של הצריכה הפרטית ושל התוצר, והוא אינו צפוי להביא ללחצי ביקוש או עליית מחיר משמעותיים. תרחיש עם סבירות נמוכה יותר של ירידה מהירה בחיסכון העודף יביא לנסיקה חדה של הצריכה הפרטית, התוצר והיבוא וככל הנראה גם לחץ על האינפלציה."

תרשים 13: סכום עסקאות אשראי - במיליוני ש"ח (ממוצע נע 14 ימים)



תרשים 14: התחלות וגמר בניה למסחר ברחבי הארץ 2009-2022 (אלפי מ"ר)



מקור: הלמ"ס

⁴ציטוט מתוך דוח בנק ישראל לשנת 2022

עסקאות בולטות בענף



01 קרקע למסחר – יבנה – יוחננוף, מליסרון

בתאריך 06.02.2022 דווחה עסקת רכישה ושותפות להקמת מרכז מסחרי פתוח על קרקע בייעוד למסחר ותעסוקה בשטח של כ- 14 דונם ברחוב ש"י עגנון ביבנה, בתמורה המשקפת שווי קרקע בסך של כ- 67 מיליון ₪. זכויות הבניה מגלמות היקף של כ- 8,000 מ"ר למשרדים ובהיקף של כ- 17,000 מ"ר למסחר, מעל כ- 600 מקומות חניה תת קרקעית. מתוך שטחי הפרויקט מיועדים כ- 5,000 מ"ר לחנות עוגן של רשת יוחננוף, בדמי שכירות מופחתיים. בהינתן דמי שכירות למסחר בגבולות של 120 ₪ למ"ר, ודמי שכירות למשרדים בגבולות של 75 ₪ למ"ר, מתקבלת בעסקה תשואה שנתית בגבולות של כ- 8%.

08

סקירה אזורית

תל אביב

תל אביב

תוכניות בהליכי תכנון⁶

במהלך השנתיים האחרונות אושרו בעיר תכניות נקודתיות חדשות המוסיפות פוטנציאל זכויות בניה של כ- 1,400 אלפי מ"ר לתעסוקה, כ- 180 אלפי מ"ר למסחר, וכ- 90 אלפי מ"ר לתיירות.

בין השנים 2022 – 2015 אושרו בעיר 76 תוכניות נקודתיות חדשות בהיקף שטחים של כ- 110 אלפי מ"ר לתעסוקה וכ- 530 אלפי מ"ר למסחר.



שוק המשרדים בעיר תל אביב, המוטה חברות עתירות ידע, הינו הגדול בארץ - ונפגע פחות מהמשבר שחוו ערים אחרות. פרויקט הרכבת הקלה שממשיך להיבנות, יסייע לעיר בעתיד על ידי חיבור אזורי התעסוקה (באמצעות הקו האדום המחבר אזורים אלו).

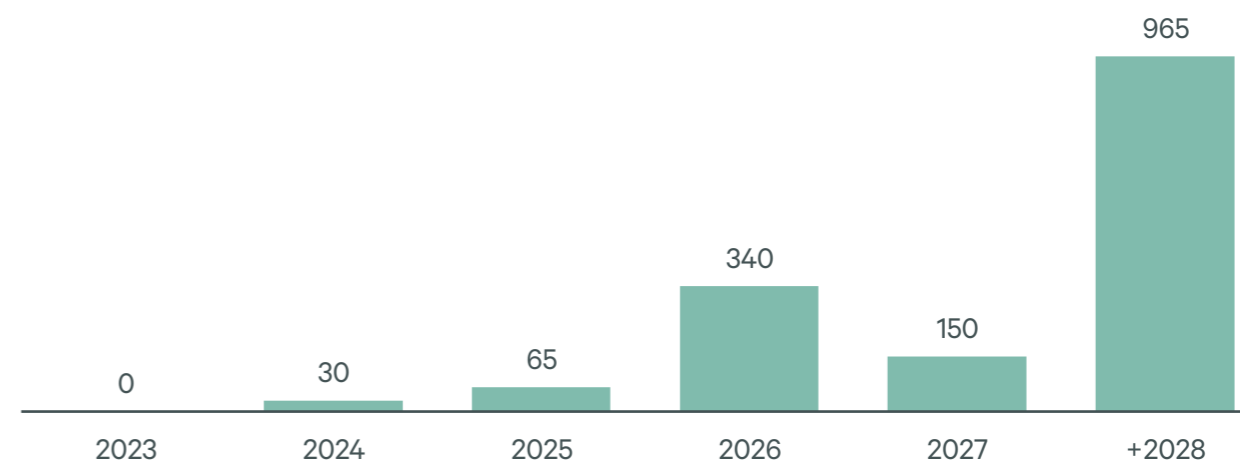
החברות מובילות שמשרדיהן ממוקמים בת"א: אמזון, גוגל, פייסבוק, פאלו - אלטו, NVIDIA, צ'ק פוינט, KPMG, WEWORK, DELOITTE, פועלים, לאומי ודיסקונט. גורדי השחקים הנבנים, משנים את דירוג המשרדים. הביקוש למשרדים ברמת CLASS A מצד חברות ההייטק גובר וקרוב למחצית המשרדים הינם ברמה זו.

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

תוספת שטחים צפויה

על פי דיווחי החברות הציבוריות⁵, נכון למועד זה קיימים בת"א כ- 40 פרויקטים רחבי היקף פעילים, בשלבי יזום שונים (תכנון, רישוי ובניה), בהיקף בנייה של כ- 1,550 אלפי מ"ר למשרדים ושל כ- 60 אלפי מ"ר למסחר, אשר צפי האכלוס שלהם מתפרס על פני ה- 10 השנים הקרובות. מתוך שטחי המשרדים הנ"ל, כ- 500 אלפי מ"ר מצויים בשלבי ביצוע, וכ- 1,050 אלפי מ"ר בהליכי יזום, רישוי ותכנון.

תרשים 15: היקף שטחי משרדים אשר עתידים להיבנות בעיר תל אביב ב- 10 השנים הקרובות (באלפי מ"ר)



⁵בהתאם לדוחות הכספיים השנתיים כפי שדווחו באתר הרשות לניירות ערך

⁶מבוסס על נתוני מערכת מבא"ת לתכניות אשר אושרו במהלך השנתיים האחרונות

אזורי תעסוקה

01

ציר מנחם בגין –

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

פרויקטים משמעותיים בהקמה במתחם:

- מגדל משרדים חדש אשר יתחבר למגדלי עזריאלי הקיימים, 'מגדל הספירלה'. היקפי הבנייה הצפויים בו הינם כ-150 אלפי מ"ר לתעסוקה, מתוכם כ-13,000 מ"ר למסחר.
- מגדל משרדים שיוקם בשטח הקרקע עליו שכנ "בית אגד" לשעבר, מצפון לקניון עזריאלי, בהיקף צפוי של כ-180 אלפי מ"ר לתעסוקה.
- הריסת בית קלקא ובנית גורד שחקים מעורב שימושים במקומו, ע"י חברת הכשרת היישוב, בגובה 60 קומות ובשטח של כ-75 אלפי מ"ר.
- עסקת קומבינציה של חברת פרשקובסקי ב'מתחם טרה נחלת יצחק' לפרויקט מעורב שימושים, שטח המשרדים הצפוי בפרויקט הינו בהיקף של כ-34 אלפי מ"ר.

תמהיל המשתמשים באזור:

האזור מאופיין בגורדי שחקים מודרניים המושכרים ברובם לחברות היי טק מובילות, משרדי עורכי דין מובילים וגופים פיננסיים.

חברות מובילות באזור:

- FBC & Co.
- Samsung
- HFN
- PWC
- Nike

במהלך השנתיים האחרונות אושרו בציר מנחם בגין תכניות נקודתיות חדשות המוסיפות פוטנציאל זכויות בניה של כ-40 אלפי מ"ר לתעסוקה, וכ-5,000 מ"ר לתיירות. ב-10 השנים הקרובות תושלם בנייתם של כ-450 אלפי מ"ר למשרדים, אשר נמצאים בהליכי יזום, רישוי ותכנון.



02

אזור שרונה –

הגובל ברחוב קפלן מצפון, דרך בגין ממזרח, שד' אבן גבירול ממערב ורחוב החשמלאים מדרום. מרבית מגדלי המשרדים מצויים משני צדדיו של רחוב הארבעה.

פרויקטים משמעותיים בהקמה במתחם:

- מגדל משרדים יעקב נמרודי (בית מעריב) בהיקף של כ-43,500 מ"ר למשרדים.
- פרויקט מלונאות 'דרום הקריה' בהיקף של כ-40 אלפי מ"ר למלונאות ו-2,000 מ"ר למסחר.

תמהיל המשתמשים באזור:

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

חברות מובילות באזור:

- Amazon
- Facebook
- KPMG
- Cato Networks

במהלך השנתיים האחרונות אושרו במתחם שרונה תכניות נקודתיות חדשות המוסיפות פוטנציאל זכויות בניה של כ-40 אלפי מ"ר לתעסוקה, כ-15 אלפי מ"ר למסחר, וכ-12,000 מ"ר לתיירות. ב-10 השנים הקרובות תושלם בנייתם של כ-43 אלפי מ"ר למשרדים אשר נמצאים בתהליך ביצוע.

אזור	דמי שכירות ממוצעים (מ"ר / משרדים)	שיעור תפוסה
ציר מנחם בגין	130 ₪	98%
שרונה	150 ₪	98%

אזורי תעסוקה

03

אזור חסן עראפה –

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

פרויקטים משמעותיים בהקמה במתחם:

- קמפוס יצחק שדה 1,2 של חברת אקרו נדל"ן, בפינת הרחובות יצחק שדה והמסגר, בהיקף של כ- 150 אלפי מ"ר למשרדים וכ- 4,400 מ"ר מסחר
- פרויקט ויתניה בצומת לה גווארדיה, פרויקט מעורב שימושים בהיקף של כ- 100 אלפי מ"ר
- פרויקט מעורב שימושים של חברת Y-BOX בהיקף של כ- 11 אלפי מ"ר למשרדים

תמהיל המשתמשים באזור:

האזור מאופיין בגורדי שחקים מודרניים המושכרים ברובם לחברות היי טק מובילות, משרדי עורכי דין מובילים, בעלי מקצועות חופשיים, גופים פיננסיים.

חברות מובילות באזור:

- NVIDIA
- Monday
- Yotpo
- HFN

במהלך השנתיים האחרונות אושרו במתחם חסן ערפה תכניות נקודתיות חדשות המוסיפות פוטנציאל זכויות בניה של כ- 20 אלפי מ"ר לתעסוקה. ב- 10 השנים הקרובות תושלם בנייתם של כ- 260 אלפי מ"ר למשרדים, מתוכם כ- 100 אלפי מ"ר בתהליך ביצוע.

04

אזור יגאל אלון –

מתחם תעסוקה המצוי לאורכו של רחוב יגאל אלון, בין הרחובות יגאל אלון ממערב, עמינדב מדרום, תוצרת הארץ מצפון ושד' ההשכלה ממזרח. במתחם מצויים מגדלי משרדים חדישים לצד בניינים וותיקים. האזור נהנה מנגישות מעולה היות והינו צמוד דופן למחלפי נתיבי איילון ועתידיים לעבור בקרבתו קווי המטרו M1, M2 והקו הסגול של הרכבת הקלה. המתחם מתרחב בשנים הקרובות צפונית לדרך השלום, ונבנים בו פרויקטים לתעסוקה בהיקפים גדולים (פרויקט TOHA, תוצרת הארץ ועוד).

פרויקטים משמעותיים בהקמה במתחם:

- ToHa 2 - צפונית לדרך השלום, בהיקף של כ- 160 אלפי מ"ר למשרדים.
- 2 בנייני משרדים בהקמה של חברת 'מבנה' בפינת הרחובות הסוללים ודרך השלום, בהיקף של כ- 70 אלפי מ"ר למשרדים.
- מגדל סיפולוקס, יגאל אלון, בהקמת חברת 'ליבנטל', בהיקף של כ- 40 אלפי מ"ר למשרדים, מתוכם 15% ייועדו למלונאות.
- מגדל משרדים ברחוב תוצרת הארץ, צפונית לדרך השלום, בהיקף של כ- 30 אלפי מ"ר למשרדים.

תמהיל המשתמשים באזור:

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

חברות מובילות באזור:

- Google
- PayPal
- Motorola
- Checkpoint
- Palo Alto

במהלך השנתיים האחרונות אושרו במתחם יגאל אלון תכניות נקודתיות חדשות המוסיפות פוטנציאל זכויות בניה של כ- 350 אלפי מ"ר לתעסוקה, וכ- 15 אלפי מ"ר למסחר.

ב- 10 השנים הקרובות תושלם בנייתם של כ- 470 אלפי מ"ר למשרדים, מתוכם כ- 340 אלפי מ"ר בתהליך ביצוע.



אזור	דמי שכירות ממוצעים (מ"ר / משרדים)	שיעור תפוסה
חסן עראפה	160 ₪	95%
יגאל אלון	120 ⁷ ₪	98%

⁷במגדל ToHa, דמי השכירות גבוהים יותר ועומדים על ממוצע של כ- 160 ₪ למ"ר

אזורי תעסוקה

05

לב העיר רוטשילד –

ממרכז העיר תל אביב לכיוון דרום מערב ועד לנווה צדק והים. במתחם קיימים מבנים מרובי סגנונות אדריכליים שונים המשקפים זרמים ותקופות שונות של העיר תל אביב. לאזור קיימת נגישות טובה ועתיד לעבור בו הקו האדום של הרכבת הקלה.

פרויקטים משמעותיים בהקמה במתחם:

- מגדל קנדה ישראל, במפגש הרחובות הרצל ויהודה הלוי, 40 קומות בעירוב שימושים: כ- 37,000 מ"ר למסחר ותעסוקה לצד כ- 11,000 מ"ר למגורים.
- מגדל רוטשילד תדהר, במפגש הרחובות הרצל ורוטשילד, 44 קומות בעירוב שימושים למסחר, מגורים, תעסוקה ומלונאות, לצד 5 מבנים לשימור.

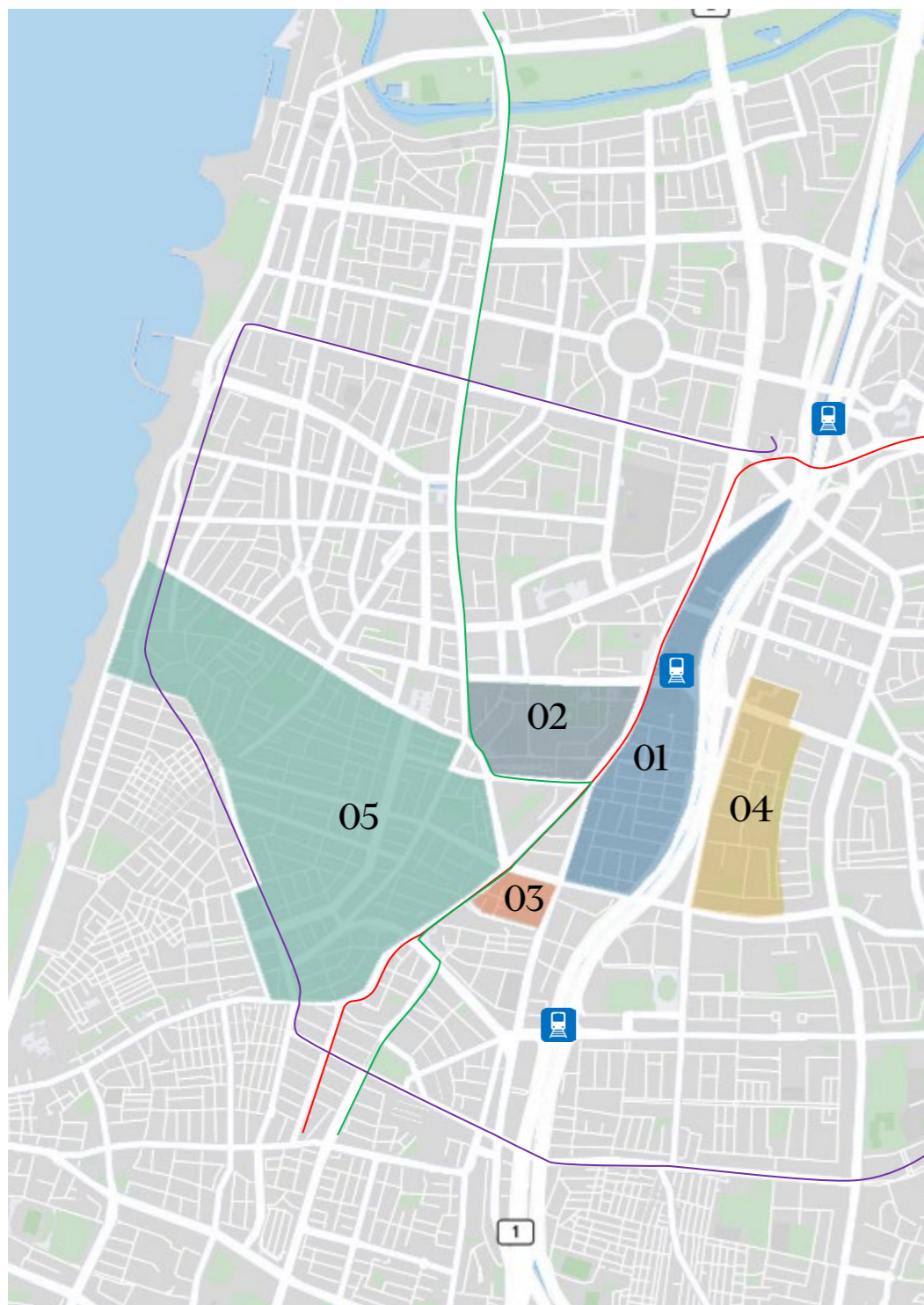
תמהיל המשתמשים באזור:

האזור מאופיין בגורדי שחקים מודרניים, חלקם בעירוב שימושים, לצד מבנים לשימור ומגדלי משרדים ותיקים. השוכרים הינם ברובם חברות סטארט אפ, גופים פיננסיים ושוק ההון.

חברות מובילות באזור:

- Facebook
- Soluto
- Visa
- Artlist

אזור	דמי שכירות ממוצעים (מ"ר / משרדים)	שיעור תפוסה
לב העיר רוטשילד	180 ₪	98%



- 01 – ציר מנחם בגין
- 02 – אזור שרונה
- 03 – אזור חסן עראפה
- 04 – אזור יגאל אלון
- 05 – אזור לב העיר רוטשילד

09

סקירה אזורית

רמת גן

רמת גן

תוכניות בהליכי תכנון⁹

במהלך השנתיים האחרונות אושרו בעיר תוכניות נקודתיות חדשות המוסיפות פוטנציאל זכויות בניה של כ- 40 אלפי מ"ר למשרדים, לכ- 110 אלפי מ"ר למסחר וכ- 30 אלפי מ"ר לתיירות.

בין השנים 2022 – 2016 אושרו כ- 25 תוכניות נקודתיות חדשות בהיקף שטחים של כ- 1,730 אלפי מ"ר לתעסוקה וכ- 100 אלפי מ"ר למסחר.



⁹מבוסס על נתוני מערכת מבא"ת לתכניות אשר אושרו במהלך השנתיים האחרונות

חלק הארי של המשרדים בעיר רמת גן ממוקם במתחם הבורסה, המהווה את מתחם העסקים הראשי של העיר בשל מיקומו האסטרטגי במשולש הגבולות רמת גן, גבעתיים ותל אביב והוא מהווה שלוחה של העיר תל אביב.

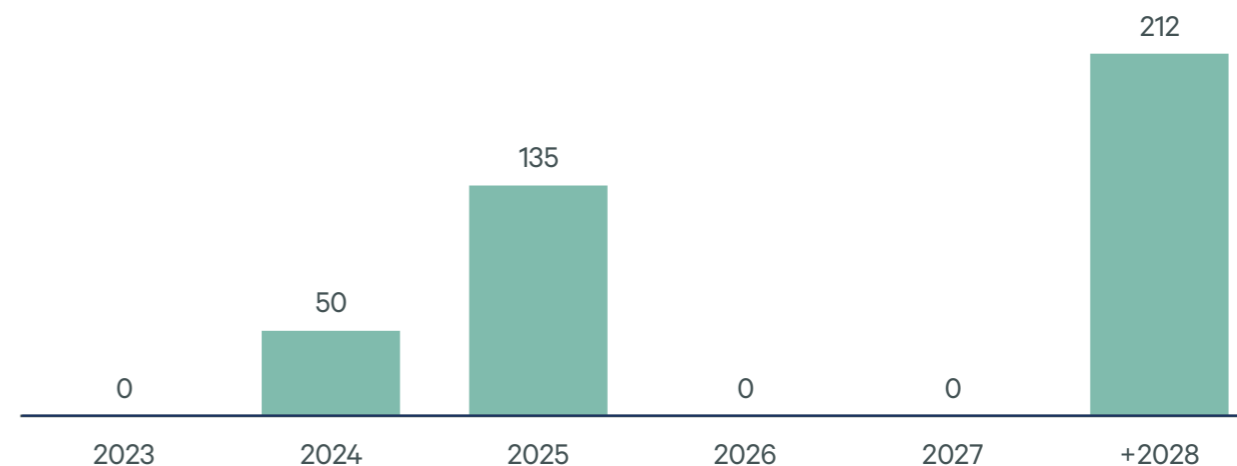
בימים אלה מוקם מרכז תעסוקה חדש בתל השומר, בחלק הדרום מזרחי של העיר, בסמוך לקו הסגול של הרכבת הקלה. חברת 'אקרו נדל"ן' תסיים לבנות בשנים הקרובות כ- 105 אלפי מ"ר למשרדים ומסחר באזור זה.

תוספת שטחים צפויה

על פי דיווחי החברות הציבוריות⁸, נכון למועד זה קיימים ברמת גן כ- 5 פרויקטים רחבי היקף בשלבי יזום שונים (תכנון, רישוי ובניה), בהיקף בניה של כ- 400 אלפי מ"ר למשרדים ושל כ- 4,700 מ"ר למסחר, אשר צפי האכלוס שלהם מתפרס על פני ה- 10 השנים הקרובות.

מתוך שטחי המשרדים, כ- 136 אלפי מ"ר בתהליך ביצוע וכ- 262 אלפי מ"ר בהליכי יזום, רישוי ותכנון.

תרשים 16: היקף שטחי משרדים אשר עתידים להיבנות בעיר רמת גן ב- 10 השנים הקרובות (באלפי מ"ר)



⁸בהתאם לדוחות הכספיים השנתיים כפי שדווחו באתר הרשות לניירות ערך

אזור תעסוקה

01

אזור הבורסה –

האזור תחום בין הצירים ז'בוטינסקי מזרחה, ביאליק מצפון, דרך אבא הלל ממזרח ונתיבי איילון ממערב. תכנית המתאר רג/1800 מאפשרת תוספת זכויות בניה לגובה, ומעודדת תנופת פיתוח והתחדשות. האזור נהנה מנגישות מלאה באמצעות נתיבי איילון ותחנת רכבת סבידור מרכז. בנוסף עתידים לעבור במתחם הקווים M1, M2 של רכבת המטרו והקו האדום של הרכבת הקלה. קיים היצע רחב של משרדים בבניינים ברמת Class B, ומגד אחוזי תפוסה גבוהים של משרדים בבניינים ברמת Class A.

פרויקטים משמעותיים בהקמה במתחם:

- Vertical של 'קנדה ישראל' - בחלקו הצפון מערבי של המתחם בקרבה לרחוק ביאליק, יוקם פרויקט מעורב שימושים בהיקף של כ-176 אלפי מ"ר.
- מתחם היצירה - חברת 'אשטרום' תקים מגדל בהיקף של כ-50 אלפי מ"ר למשרדים וכ-1,000 מ"ר למסחר.
- פרויקט תובל של חברת 'סלע גדל', בהיקף של כ-36 אלפי מ"ר למשרדים.
- פרויקט Exchange של 'אזורים', בהיקף של כ-34 אלפי מ"ר למשרדים.

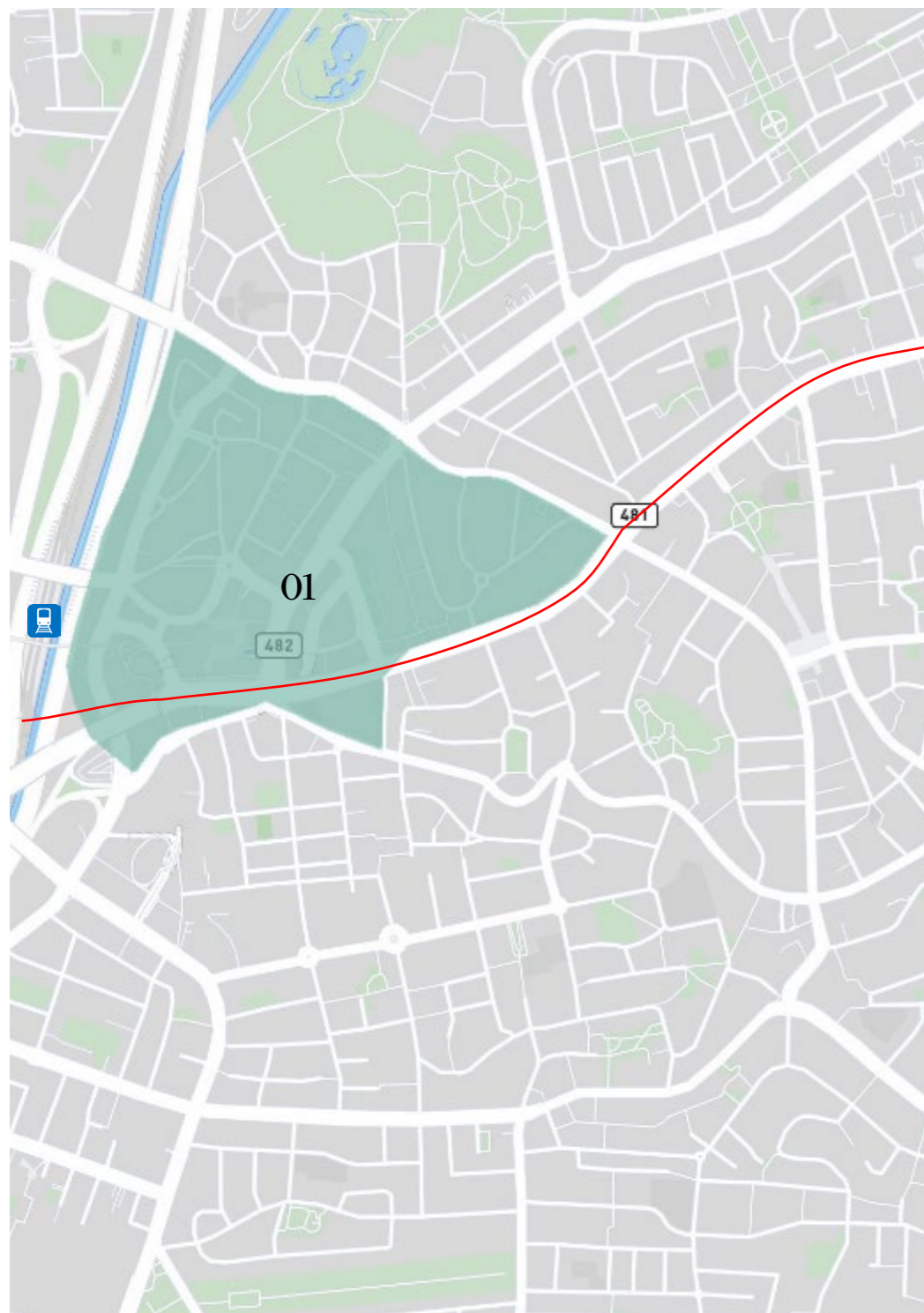
תמהיל המשתמשים באזור:

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

חברות מובילות באזור:

- HSBC
- Mobileye
- F5
- Taboola

במהלך השנתיים האחרונות אושרו במתחם הבורסה תכניות נקודתיות חדשות המוסיפות פוטנציאל זכויות בניה של כ-150 אלפי מ"ר לתעסוקה, כ-8,000 מ"ר למסחר וכ-20 אלפי מ"ר לתיירות. ב-10 השנים הקרובות תושלם בנייתם של כ-300 אלפי מ"ר למשרדים, מתוכם כ-33 אלפי מ"ר בתהליך ביצוע.



אזור	דמי שכירות ממוצעים (מ"ר / משרדים)	שיעור תפוסה
הבורסה	100 ₪	98%

10

סקירה אזורית

פתח תקווה

פתח תקווה

הקמת הקו האדום של הרכבת הקלה לצד תכנית מתאר חדשה המאפשרת זכויות בנייה של עד 600% בקרית אריה, תשנה פניה של פתח תקווה בכלל, ושל אזורי התעשייה קריית אריה ואזור תעשייה סיבים בפרט. לאור היקפי הבנייה הגדולים אשר יצאו לדרך, מספר חברות יזמיות עצרו את הבנייה בשלב המרתפים.

תוספת שטחים צפויה

על פי דיווחי החברות הציבוריות¹⁰, נכון למועד זה קיימים בפתח תקווה כ- 11 פרויקטים רחבי היקף בשלבי יזום שונים (תכנון, רישוי ובניה), בהיקף בנייה של כ- 800 אלפי מ"ר למשרדים, אשר צפי האכלוס שלהם מתפרס על פני ה- 10 השנים הקרובות. מתוכם, כ- 200 אלפי מ"ר למשרדים הינם בתהליך ביצוע, וכ- 600 אלפי מ"ר בהליכי יזום, רישוי ותכנון.

תוכניות בהליכי תכנון¹¹

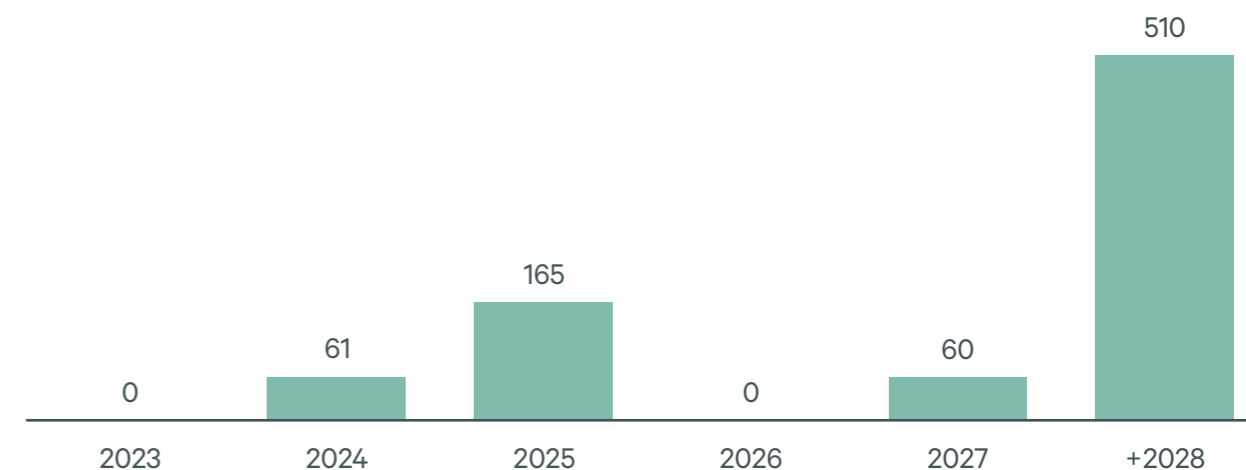
במהלך השנתיים האחרונות אושרו בעיר תוכניות נקודתיות חדשות המוסיפות פוטנציאל זכויות בניה של כ- 850 אלפי מ"ר לתעסוקה, כ- 140 אלפי מ"ר למסחר וכ- 15 אלפי מ"ר לתיירות.

בין השנים 2022 – 2013 אושרו כ- 77 תוכניות נקודתיות חדשות בהיקף שטחים של כ- 350 אלפי מ"ר לתעסוקה וכ- 90 אלפי מ"ר למסחר.



¹¹מבוסס על נתוני מערכת מבא"ת

תרשים 17: היקף שטחי משרדים אשר עתידים להיבנות בעיר פתח תקווה ב- 10 השנים הקרובות (באלפי מ"ר)



¹⁰בהתאם לדוחות הכספיים השנתיים כפי שדווחו באתר הרשות לניירות ערך

אזורי תעסוקה מרכזיים:

01

אזור קרית אריה –

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

פרויקטים משמעותיים בהקמה במתחם:

- קבוצת עזריאלי תקים בקרקע ריקה כ-200 אלפי מ"ר למשרדים
- מתחם קניאל של חברת 'ביג', כ-250 אלפי מ"ר למשרדים ולמסחר
- פרויקט Vica של חברת 'ויתניה', כ-80 אלפי מ"ר למשרדים

תמהיל המשתמשים באזור:

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

חברות מובילות באזור:

- Intel
- Marvell
- CyberArk
- Payoneer
- IBM
- Intuit

במהלך השנתיים האחרונות אושרו במתחם קריית אריה תכניות נקודתיות חדשות המוסיפות פוטנציאל זכויות בניה של כ-630 אלפי מ"ר לתעסוקה, כ-90 אלפי מ"ר למסחר, וכ-10,000 מ"ר תיירות. ב-10 השנים הקרובות תושלם בנייתם של כ-700 אלפי מ"ר למשרדים, מתוכם כ-200 אלפי מ"ר בתהליך ביצוע.

02

אזור הסיבים –

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

פרויקטים משמעותיים בהקמה במתחם:

- חברת 'אשטרום' תקים כ-85 אלפי מ"ר למשרדים ולמסחר.
- במהלך השנתיים האחרונות אושרו במתחם אזה"ת הסיבים תכניות נקודתיות חדשות המוסיפות פוטנציאל זכויות בניה של כ-220 אלפי מ"ר לתעסוקה, כ-27 אלפי מ"ר למסחר, וכ-5,000 מ"ר לתיירות.
- ב-10 השנים הקרובות תושלם בנייתם של כ-90 אלפי מ"ר למשרדים, כלל השטחים בתהליכי יזום, רישוי ותכנון.

תמהיל המשתמשים באזור:

מבנים ותיקים לצד חדשים, חברות היי טק, בעלי מקצועות חופשיים, חברות ביטוח.

חברות מובילות באזור:

- AIG
- Align Technologies
- Ribbon
- DocuSign
- TATA

אזור	דמי שכירות ממוצעים (מ"ר / משרדים)	שיעור תפוסה
קרית אריה	₪ 55	98%
הסיבים	₪ 60	60%



אזורי תעסוקה מרכזיים

03

אזור סגולה –

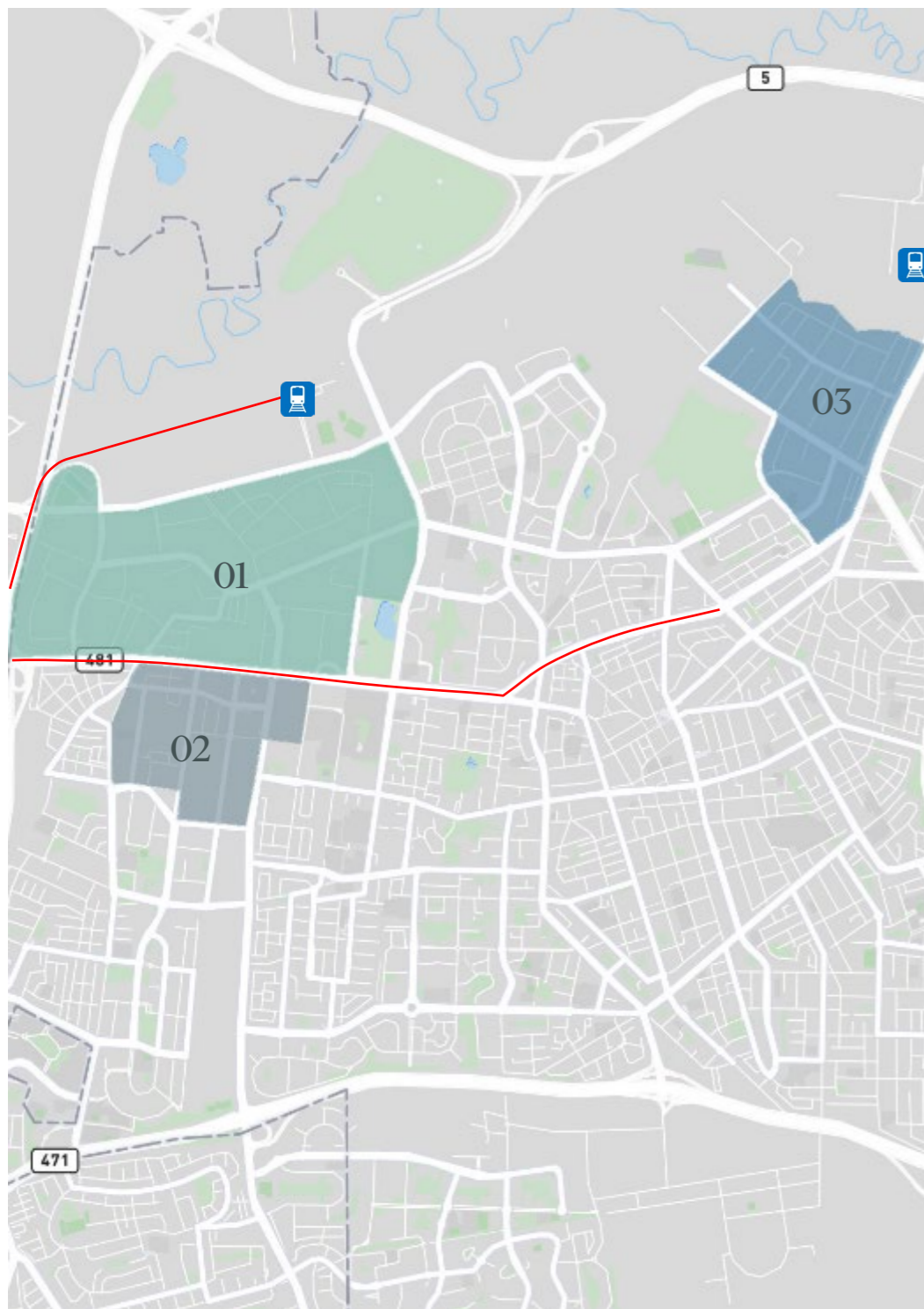
אזור התעשייה הידוע גם בשם פארק עסקים ירקון, ממוקם בחלקה הצפוני מזרחי של העיר. באזור קיימים מפעלי תעשייה כבדה, מתחמי מסחריים גדולים (Power Centers), אולמות וגני אירועים. באזור לא קיימים בנייני משרדים מסוג Class A. במהלך השנתיים האחרונות אושרו במתחם סגולה תכניות נקודתיות חדשות המוסיפות פוטנציאל זכויות בניה של כ- 110 אלפי מ"ר לתעסוקה, וכ- 10 אלפי מ"ר למסחר.

תמהיל המשתמשים באזור:

בעלי מקצועות חופשיים, תעשייה, מוסכים, אולמות אירועים

חברות מובילות באזור:

- Airobotics
- Isotopia Molecular
- Compart
- תדיראן



01 – אזור קרית אריה
 02 – אזור הסיבים
 03 – אזור סגולה

אזור	דמי שכירות ממוצעים (מ"ר / משרדים)	שיעור תפוסה
אזור סגולה	₪ 45	90%

סקירה אזורית הרצליה

הרצליה

תוכניות בהליכי תכנון¹³

במהלך השנתיים האחרונות אושרו בעיר תוכניות נקודתיות חדשות המוסיפות פוטנציאל זכויות בניה של כ- 470 אלפי מ"ר לתעסוקה, כ- 8 אלפי מ"ר למסחר וכ- 60 אלפי מ"ר לתיירות.

בין השנים 2022 – 2017 אושרו כ- 43 תוכניות נקודתיות חדשות בהיקף שטחים של כ- 270 אלפי מ"ר לתעסוקה, כ- 14,000 מ"ר למסחר וכ- 40,000 מ"ר לתיירות.



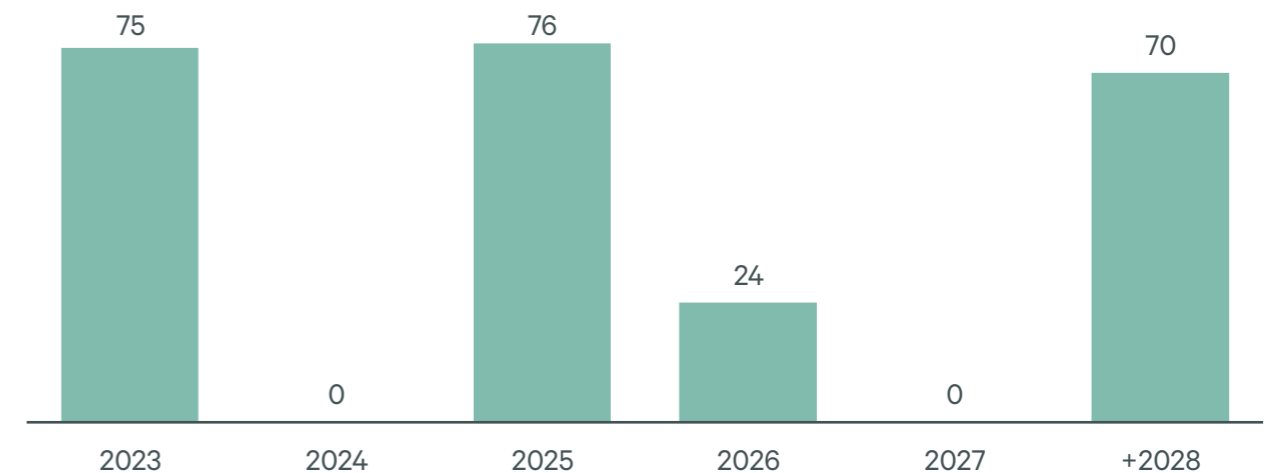
¹³מבוסס על נתוני מערכת מבא"ת

הרצליה מהווה את מרכז ההייטק השני של ישראל אחר ת"א. תכנית "קריית שחקים" אשר אושרה בחודש אוקטובר 2021, ממוקמת מזרחית להרצליה פיתוח בסמוך למחלף שבעת הכוכבים. התכנית עתידה להוסיף כ- 200 אלפי מ"ר של שטחי משרדים ומסחר. מערבית לצומת גלילות, דרומית להרצליה ובקרבת מתחם Blue ת"א, הוקם קמפוס לטובת משרדי חברת WIX, בהיקף של כ- 50 אלפי מ"ר. מהעבר המזרחי של הצומת, מצפון למתחם סינמה סיטי גלילות, צפוי להיפתח בשנים הקרובות מרכז מסחרי ושני בנייני משרדים ע"י חברת ביג, בהיקף של כ- 30 אלפי מ"ר למסחר וכ- 75 אלפי מ"ר למשרדים. בנוסף, קבוצת עזריאלי מקימה במתחם קמפוס למשרדים בהיקף של כ- 38 אלפי מ"ר לטובת חברת סולראדג', מועד סיום הבניה הצפוי הינו 2025.

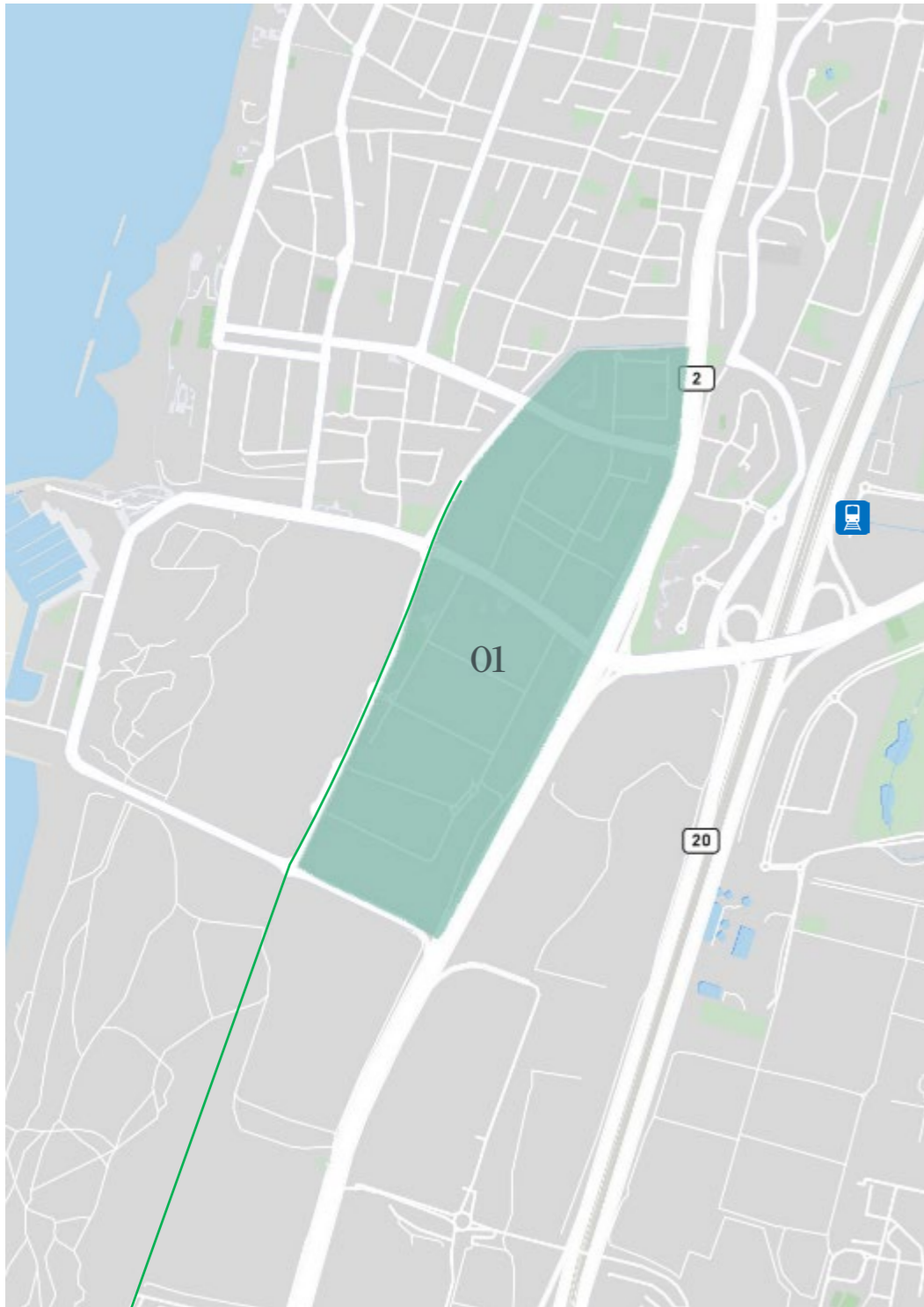
תוספת שטחים צפויה

על פי דיווחי החברות הציבוריות¹², נכון למועד זה קיימים בהרצליה כ- 12 פרויקטים רחבי היקף בשלבי יזום שונים (תכנון, רישוי ובניה), בהיקף בניה של כ- 445 אלפי מ"ר למשרדים וכ- 30 אלפי מ"ר למסחר, אשר צפי האכלוס שלהם מתפרס על פני ה- 10 השנים הקרובות. מתוך שטחי המשרדים, כ- 180 אלפי מ"ר הינם בתהליך ביצוע, וכ- 265 אלפי מ"ר בהליכי יזום, רישוי ותכנון.

תרשים 18: היקף שטחי משרדים אשר עתידים להיבנות בעיר הרצליה ב- 10 השנים הקרובות (באלפי מ"ר)



¹²בהתאם לדוחות הכספיים השנתיים כפי שדווחו באתר הרשות לניירות ערך



אזור תעסוקה

01

אזור הרצליה פיתוח –

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

פרויקטים משמעותיים בהקמה במתחם:

- פרויקט South Gate - של חברת 'פרשקובסקי', כ- 41 אלפי מ"ר למשרדים וכ- 4,600 מ"ר למסחר.
- גב ים O2 - כ- 38 אלפי מ"ר למשרדים.
- מגדל 'מבנה' – כ- 24 אלפי מ"ר למשרדים

תמהיל המשתמשים באזור:

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

חברות מובילות באזור:

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

במהלך השנתיים האחרונות אושרו במתחם הרצליה פיתוח תכניות נקודתיות חדשות המוסיפות פוטנציאל זכויות בניה של כ-360 אלפי מ"ר לתעסוקה וכ- 60 אלפי מ"ר לתיירות. ב- 10 השנים הקרובות תושלם בנייתם של כ- 330 אלפי מ"ר למשרדים, מתוכם כ- 100 אלפי מ"ר בתהליך ביצוע.

אזור	דמי שכירות ממוצעים (מ"ר / משרדים)	שיעור תפוסה
הרצליה פיתוח	₪ 95	96%

12

סקירה אזורית

רעננה

רעננה

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

תוספת שטחים צפויה

על פי דיווחי החברות הציבוריות¹⁴, נכון למועד זה קיימים ברעננה כ-2 פרויקטים רחבי היקף אשר נמצאים בתהליכי ביצוע, בהיקף בנייה של כ-180 אלפי מ"ר לתעסוקה וכ-10 אלפי מ"ר למסחר, אשר צפי האכלוס שלהם מתפרס על פני ה-10 השנים הקרובות.

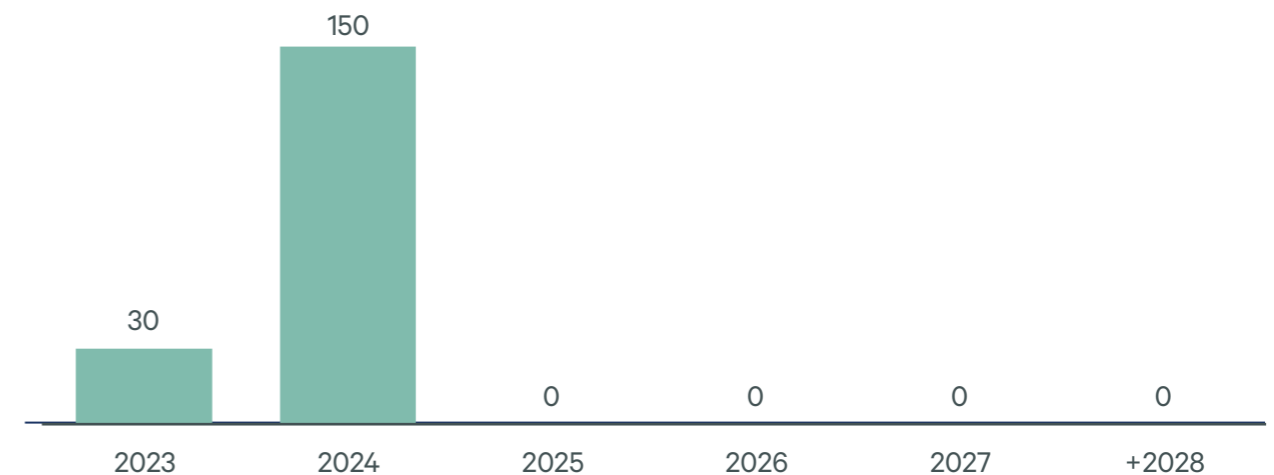
תוכניות בהליכי תכנון¹⁵

במהלך השנתיים האחרונות אושרו בעיר תוכניות נקודתיות חדשות המוסיפות פוטנציאל זכויות בניה של כ-140 אלפי מ"ר לתעסוקה, כ-30 אלפי מ"ר למסחר וכ-5 אלפי מ"ר לתיירות.

בין השנים 2022 – 2019 אושרו 31 תוכניות נקודתיות חדשות בהיקף שטחים של כ-140 אלפי מ"ר לתעסוקה, כ-26 אלפי מ"ר למסחר וכ-4,400 מ"ר לתיירות.



תרשים 19: היקף שטחי משרדים אשר עתידים להיבנות בעיר רעננה ב-10 השנים הקרובות (באלפי מ"ר)



¹⁵מבוסס על נתוני מערכת מבא"ת

¹⁴בהתאם לדוחות הכספיים השנתיים כפי שדווחו באתר הרשות לניירות ערך

אזורי תעסוקה מרכזיים:

01

אזור קרית אתגרים –

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

פרויקטים משמעותיים בהקמה במתחם:

- פרויקט פארק גב ים, בהיקף של כ-30 אלפי מ"ר למשרדים.

תמהיל המשתמשים באזור:

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

חברות מובילות באזור:

- Amdocs
- Elbit
- SAP
- DriveNets
- NVIDIA
- NCR

במהלך השנתיים האחרונות אושרו במתחם קריית אתגרים תכניות נקודתיות חדשות המוסיפות פוטנציאל זכויות בניה של כ-25 אלפי מ"ר לתעסוקה, וכ-4,000 מ"ר למסחר. ב-10 השנים הקרובות תושלם בנייתם של כ-30 אלפי מ"ר למשרדים, כלל השטחים בתהליך ביצוע.

02

אזור צומת רעננה דרום –

אזור התעשייה בצומת רעננה דרום גובל בעיר כפר סבא, האזור מאופיין במספר רב של חברות פארמה והיי טק.

פרויקטים משמעותיים בהקמה במתחם:

- פרויקט אינפיניטי פארק, כ-150 אלפי מ"ר למשרדים וכ-10,000 מ"ר למסחר

תמהיל המשתמשים באזור:

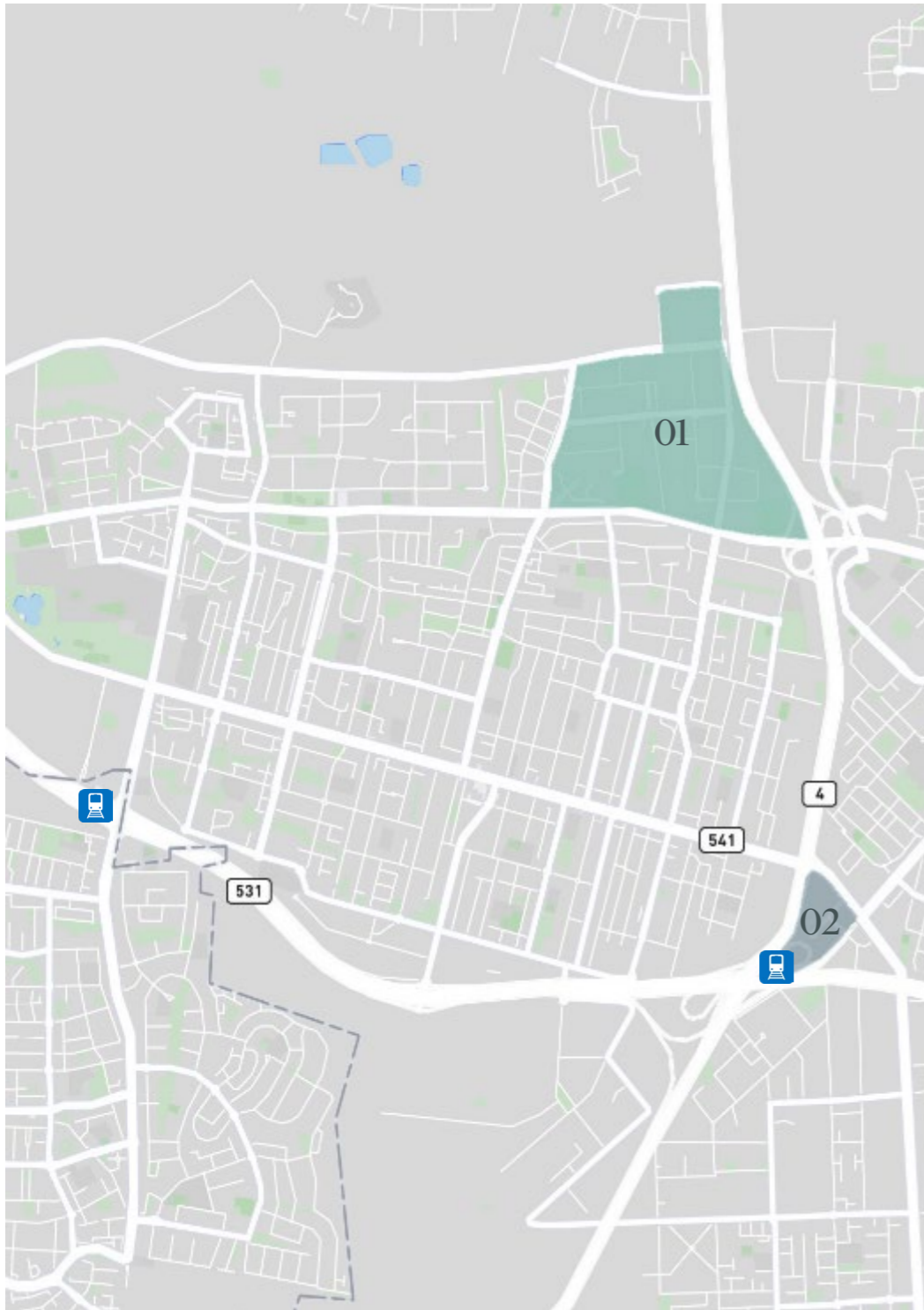
חברות היי טק, בנייני משרדים ותיקים לצד בנייני משרדים מודרניים.

חברות מובילות באזור:

- Red Hat
- Ness Technologies
- ZoomInfo

במהלך השנתיים האחרונות אושרו במתחם צומת רעננה דרום תכניות נקודתיות חדשות המוסיפות פוטנציאל זכויות בניה של כ-220 אלפי מ"ר לתעסוקה, כ-20 אלפי מ"ר למסחר, וכ-4,500 מ"ר לתיירות.

ב-10 השנים הקרובות תושלם בנייתם של כ-150 אלפי מ"ר למשרדים, כלל השטחים בתהליך ביצוע.



אזור	דמי שכירות ממוצעים (מ"ר / משרדים)	שיעור תפוסה
קרית אתגרים	₪ 60	90%
צומת רעננה דרום	₪ 60	92%

13

סקירה אזורית

בני ברק

בני ברק

בני ברק, שהייתה מוקד פעילות של קבוצות רכישה, משנה את אופייה ומגדלים חדשים רבים נבנים כעת ברמות גמר גבוהות יותר וביוזמת גופים מוסדיים המחזיקים ברוב זכויות הנכס - מה שמאפשר ביתר קלות השכרת שטחי משרדים נרחבים ללקוחות עוגן.

תוספת שטחים צפויה

בשנת 2022 הושלמה בנייתם של כ- 63,000 מ"ר לתעסוקה. על פי דיווחי החברות הציבוריות¹⁶, נכון למועד זה קיימים בבני ברק כ- 5 פרויקטים רחבי היקף בשלבי יזום שונים (תכנון, רישוי ובניה), בהיקף בנייה של כ- 320 אלפי מ"ר למשרדים, וכ- 2,000 מ"ר למסחר, אשר צפי האכלוס שלהם מתפרס על פני ה- 10 השנים הקרובות.

תוכניות בהליכי תכנון¹⁷

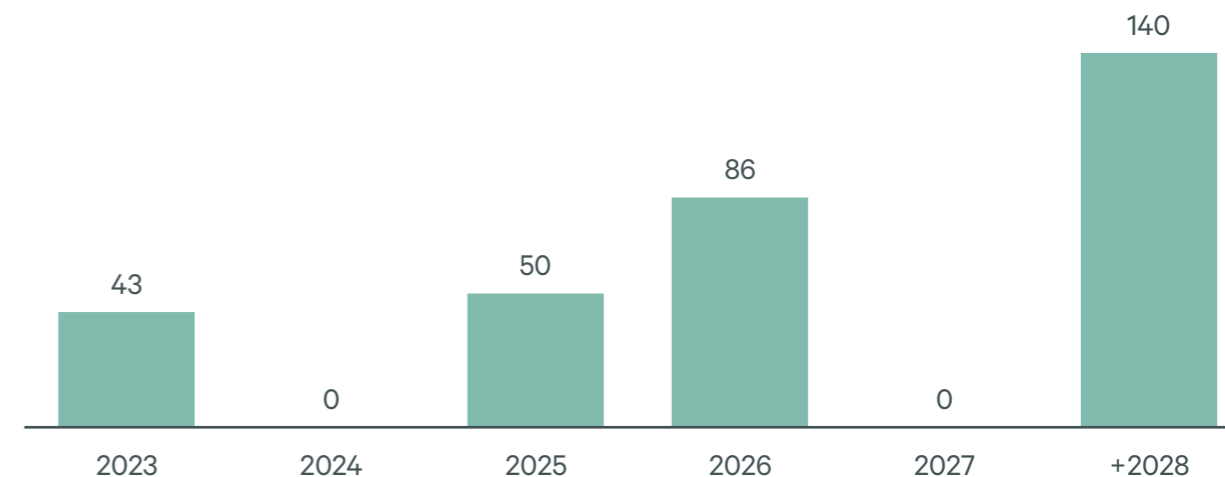
במהלך השנתיים האחרונות אושרו בעיר תוכניות נקודתיות חדשות המוסיפות פוטנציאל זכויות בניה של כ- 1,090 אלפי מ"ר לתעסוקה וכ- 53 אלפי מ"ר למסחר.

בין השנים 2022 – 2014 אושרו כ- 158 תוכניות נקודתיות חדשות בהיקף שטחים של כ- 1,090 אלפי מ"ר לתעסוקה וכ- 50 אלפי מ"ר למסחר.



קרדיט: Simplex

תרשים 20: היקף שטחי משרדים אשר עתידים להיבנות בעיר בני ברק ב- 10 השנים הקרובות (באלפי מ"ר)



¹⁶בהתאם לדוחות הכספיים השנתיים כפי שדווחו באתר הרשות לניירות ערך

¹⁷מבוסס על נתוני מערכת מבא"ת

אזור תעסוקה

01

– אזור התעסוקה הראשי של העיר בני ברק BBC

מתחם BBC מהווה מע"ר בעיר, ממוקם בחלקה הצפון מערבי של העיר בני ברק במשולש הגבולות בני ברק, רמת גן, תל אביב. המתחם משתרע על שטח של כ-900 דונם. הוא נתחם מכיוון דרום בציר ז'בוטינסקי, מכיוון צפון בדרך ששת הימים ואבא הלל ומכיוון מערב בדרך בן גוריון. אזור התעסוקה מאופיין בבנייני משרדים מודרניים. למתחם קיימת נגישות טובה, עתיד לעבור בו הקו האדום של הרכבת הקלה ובקרבתו ממוקמת תחנת רכבת כבדה.

פרויקטים משמעותיים בהקמה במתחם:

- פרויקט LYFE מגדלים C+D, בהיקף של כ-86 אלפי מ"ר למשרדים וכ-2,000 מ"ר מסחר.
- מדיקל סנטר של חברת 'הכשרת היישוב', מרכז גריאטרי ושיקומי רפואי בהיקף של כ-57 אלפי מ"ר.
- מגדל הפניקס, בהיקף של כ-43 אלפי מ"ר לתעסוקה.

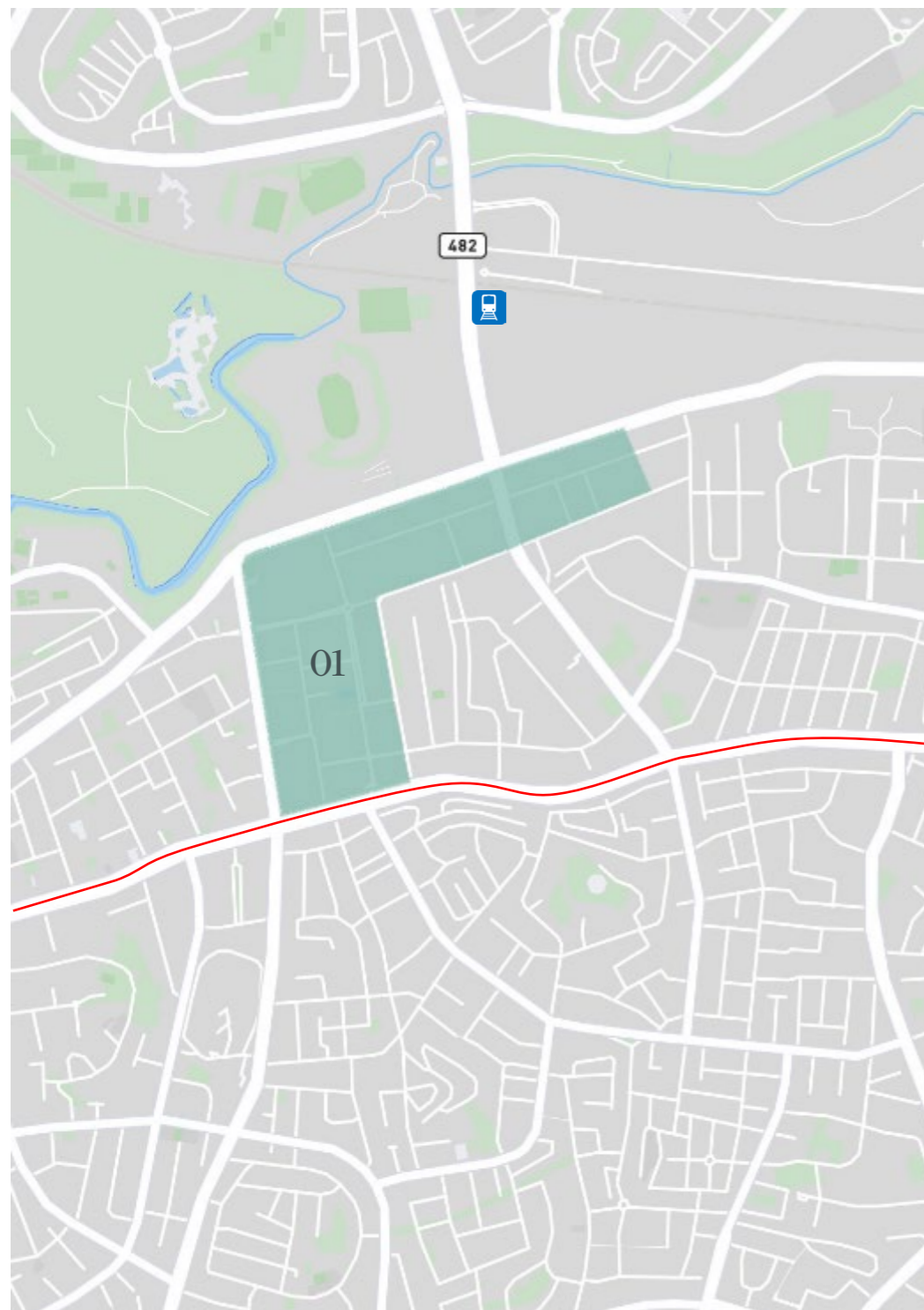
תמהיל המשתמשים באזור:

מרבית השטחים מושכרים לבעלי מקצועות חופשיים.

חברות מובילות באזור:

- Comex
- Kaltura
- Max
- eToro
- Powerball

במהלך השנתיים האחרונות אושרו במתחם ה-BBC תכניות נקודתיות חדשות המוסיפות פוטנציאל זכויות בניה של כ-100 אלפי מ"ר לתעסוקה וכ-24,000 מ"ר למסחר. ב-10 השנים הקרובות תושלם בנייתם של כ-190 אלפי מ"ר למשרדים, מתוכם כ-43 אלפי מ"ר בתהליך ביצוע.



אזור	דמי שכירות ממוצעים (מ"ר / משרדים)	שיעור תפוסה
בני ברק BBC	60 ₪	80%

14

סקירה אזורית חולון

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.

תוספת שטחים צפויה

על פי דיווחי החברות הציבוריות¹⁸, נכון למועד זה קיימים בחולון כ-2 פרויקטים רחבי היקף בשלבי יזום שונים (תכנון, רישוי ובניה), בהיקף בנייה של כ-270 אלפי מ"ר למשרדים, אשר צפי האכלוס שלהם מתפרס על פני ה-10 השנים הקרובות. מתוך שטחי המשרדים, כ-22 אלפי מ"ר הינם בתהליך ביצוע, וכ-250 אלפי מ"ר בהליכי יזום, רישוי ותכנון.

תוכניות בהליכי תכנון¹⁹

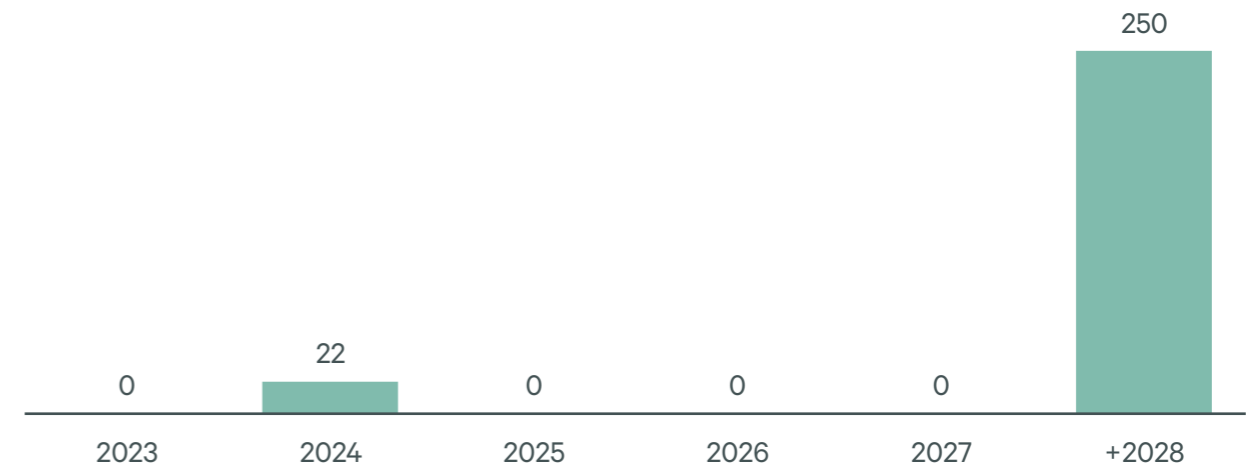
במהלך השנתיים האחרונות אושרו בעיר תוכניות נקודתיות חדשות המוסיפות פוטנציאל זכויות בניה של כ-330 אלפי מ"ר לתעסוקה וכ-50 אלפי מ"ר למסחר.

בין השנים 2022 – 2016 אושרו 32 תוכניות נקודתיות חדשות בהיקף שטחים של כ-30 אלפי מ"ר לתעסוקה, וכ-20 אלפי מ"ר למסחר.



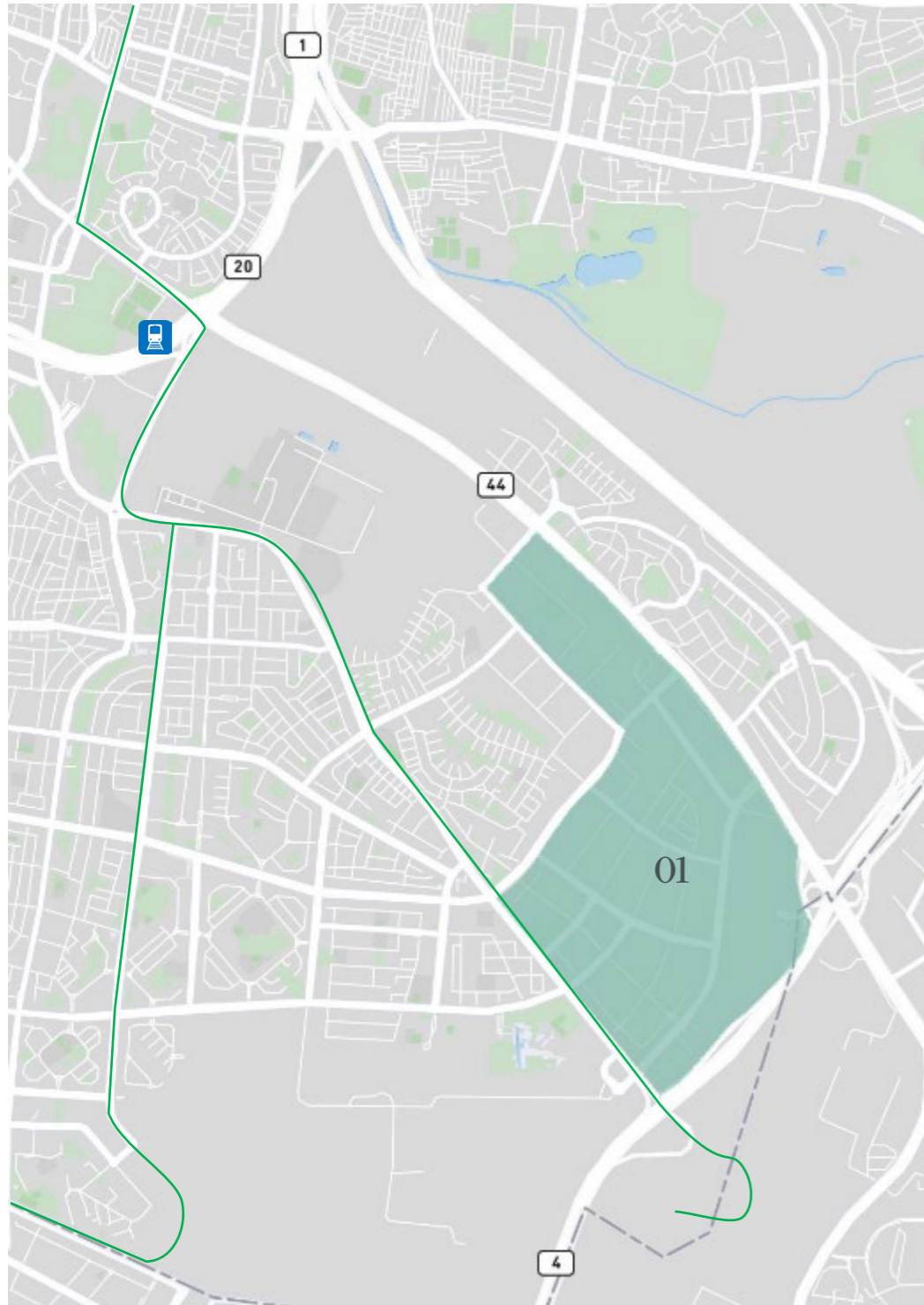
קרדיט: אמות השקעות בע"מ

תרשים 21: היקף שטחי משרדים אשר עתידים להיבנות בעיר חולון ב-10 השנים הקרובות (באלפי מ"ר)



¹⁹ מבוסס על נתוני מערכת מבא"ת

¹⁸ בהתאם לדוחות הכספיים השנתיים כפי שדווחו באתר הרשות לניירות ערך



אזור תעסוקה

01

אזור התעסוקה חולון בתנופת פיתוח –

אזור תעשייה ג' - ממוקם בחלקה המזרחי של העיר ולמעשה מהווה את אזור התעסוקה המודרני היחיד בעיר. הוא משתרע על שטח של כ-700 דונם, ונהנה מנגישות טובה כשהכניסה הראשית לאזור הינה דרך מחלף חולון מזרח. האזור גובל מצידו של כביש מספר 4 ומדרום לשדרות ירושלים. האזור בתנופה בנייה ופיתוח משמעותיים בימים אלה. במתחם עתיד לעבור הקו הירוק של הרכבת הקלה.

פרויקטים משמעותיים בהקמה במתחם:

- פרויקט חולון 3 (לשעבר לודז'יה), בהיקף של כ-250 אלפי מ"ר למשרדים ולמסחר.
- פרויקט של חברת 'גב ים', בהיקף של כ-22 אלפי מ"ר למשרדים.

תמהיל המשתמשים באזור:

בעלי מקצועות חופשיים, גופים פיננסיים.

חברות מובילות באזור:

- Sapiens
- בזק
- הלמן אלדובי
- Perion
- Taldor
- Compugen

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

במהלך השנתיים האחרונות אושרו באזור תעשייה ג' תכניות נקודתיות חדשות המוסיפות פוטנציאל זכויות בניה של כ-55 אלפי מ"ר לתעסוקה וכ-7500 מ"ר מסחר. ב-10 השנים הקרובות תושלם בנייתם של כ-270 אלפי מ"ר למשרדים, מתוכם כ-22 אלפי מ"ר בתהליך ביצוע.

אזור	דמי שכירות ממוצעים (מ"ר / משרדים)	שיעור תפוסה
חולון	55 ₪	70%

15

סקירה אזורית ירושלים

ירושלים

העיר המאוכלסת במדינה, עם מגוון של אזורי תעשייה, תעסוקה וגנים טכנולוגיים מתקדמים.

תוספת שטחים צפויה

על פי דיווחי החברות הציבוריות²⁰, נכון למועד זה קיימים בירושלים כ- 35 פרויקטים רחבי היקף בשלבי יזום שונים (תכנון, רישוי ובניה), בהיקף בנייה של כ- 540 אלפי מ"ר למשרדים, וכ- 75 אלפי מ"ר למסחר, אשר צפי האכלוס שלהם מתפרס על פני ה- 10 השנים הקרובות. מתוך שטחי המשרדים, כ- 335 אלפי מ"ר הינם בתהליך ביצוע, וכ- 200 אלפי מ"ר בהליכי יזום, רישוי ותכנון.

תוכניות בהליכי תכנון²¹

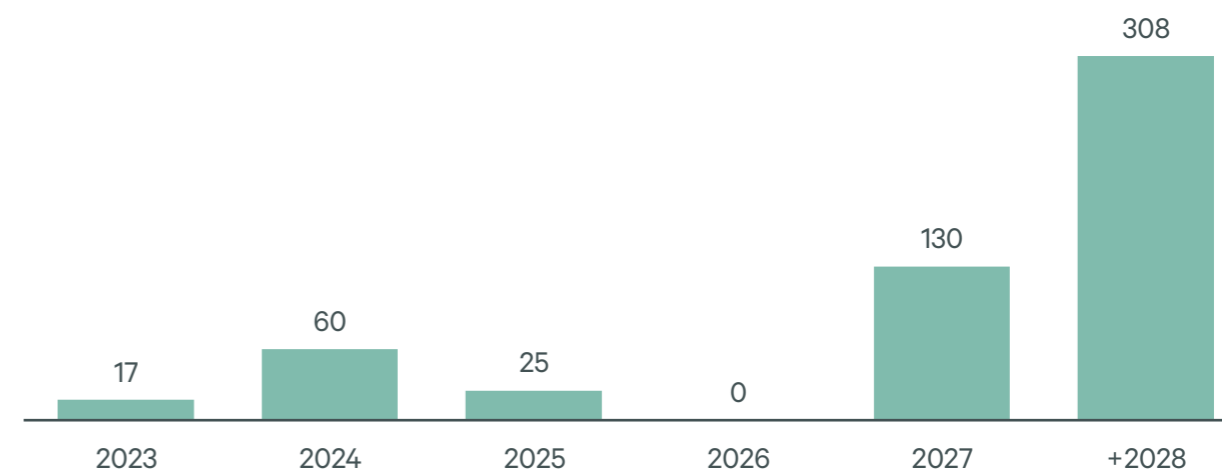
במהלך השנתיים האחרונות אושרו בעיר תוכניות נקודתיות חדשות המוסיפות פוטנציאל זכויות בניה של כ- 1,380 אלפי מ"ר לתעסוקה, כ- 270 אלפי מ"ר למסחר וכ- 340 אלפי מ"ר לתיירות. בין השנים 2022 – 2018 אושרו 844 תוכניות נקודתיות חדשות בהיקף שטחים של כ- 350 אלפי מ"ר לתעסוקה, כ- 80 אלפי מ"ר למסחר וכ- 170 אלפי מ"ר לתיירות.



הרד"ט גב יום

²¹מבוסס על נתוני מערכת מבא"ת

תרשים 22: היקף שטחי משרדים אשר עתידים להיבנות בעיר ירושלים ב- 10 השנים הקרובות (באלפי מ"ר)



²⁰בהתאם לדוחות הכספיים השנתיים כפי שדווחו באתר הרשות לניירות ערך

אזורי תעסוקה

01

אזור הר חוצבים –

אזור התעשייה של הר חוצבים ממוקם בחלקה הצפון מזרחי של העיר ירושלים וכיום מהווה כמע"ר המרכזי בירושלים.

אזור התעשייה הר חוצבים משתרע על שטח של כ-530 דונם, אזור התעשייה נהנה מנגישות טובה כשלמעשה, מחלף גולדה מאיר תוחם את האזור מכיוון דרום מזרח, דרך בגין מכיוון צפון מערב ובנוסף קיימת קרבה לכביש מספר 1. במתחם עתיד לעבור הקו הכחול של הרכבת הקלה.

פרויקטים משמעותיים בהקמה במתחם:

- פרויקט של חברת 'ויתניה', בהיקף של כ-55 אלפי מ"ר למשרדים.

תמהיל המשתמשים באזור:

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

חברות מובילות באזור:

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

במהלך השנתיים האחרונות אושרו בהר חוצבים תכניות נקודתיות חדשות המוסיפות פוטנציאל זכויות בניה של כ-13.5 אלפי מ"ר לתעסוקה וכ-9000 מ"ר מסחר. ב-10 השנים הקרובות תושלם בנייתם של כ-55 אלפי מ"ר למשרדים, כלל השטחים בתהליך ביצוע.

02

אזור גבעת שאול –

ממוקם בחלקה המערבי של ירושלים, אזור תעסוקה זה מאופיין כמתחם תעשייה מסורתית ומשרדי ממשלה שונים לצד תנופת בנייה חדשה שמתפתחת לאחרונה. תכנית האב לאזור תעשייה גבעת שאול מייעדת את האזור לשימוש כאזור תעסוקה ומגדילה את אחוזי הבניה.

הקו הירוק של הרכבת קלה בירושלים, אשר בימים אלה מבוצעות עבודות תשתית להקמתו, צפוי לעבור באזור התעסוקה ולחברו למרכז העיר.

פרויקטים משמעותיים בהקמה במתחם:

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

תמהיל המשתמשים באזור:

בעלי מקצועות חופשיים, מפעלי ייצור, משרדים ממשלתיים

חברות מובילות באזור:

- Barlev Development
- רשם הירושות
- משרד האוצר

במהלך השנתיים האחרונות אושרו בגבעת שאול תכניות נקודתיות חדשות המוסיפות פוטנציאל זכויות בניה של כ-300 אלפי מ"ר לתעסוקה וכ-20 אלפי מ"ר מסחר. ב-10 השנים הקרובות תושלם בנייתם של כ-110 אלפי מ"ר למשרדים, מתוכם כ-85 אלפי מ"ר בתהליך ביצוע.

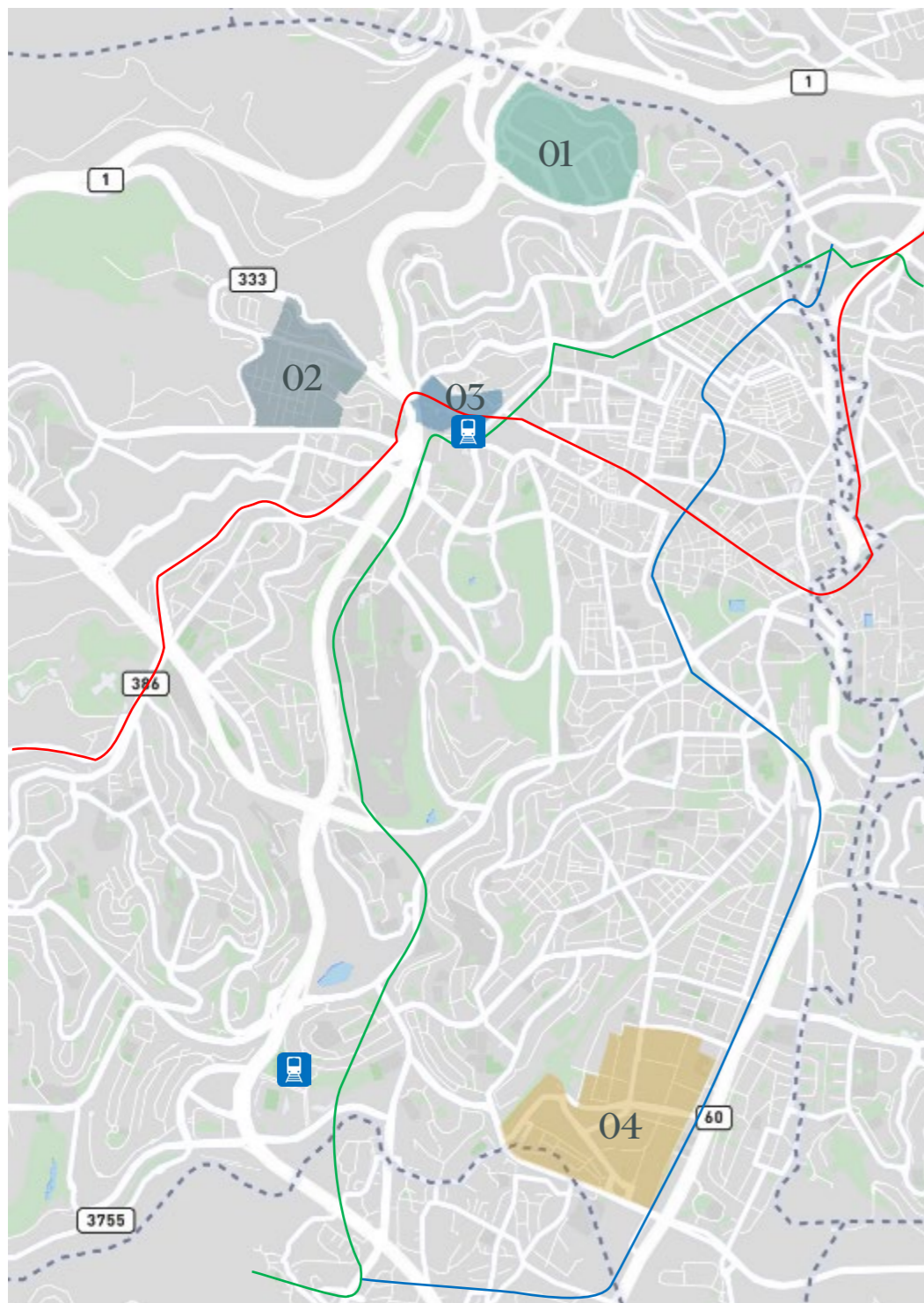
אזור	דמי שכירות ממוצעים (מ"ר / משרדים)	שיעור תפוסה ²²
הר חוצבים	80 ₪	93%
גבעת שאול	75 ₪	90%



קרדיט: גטיי

²²בחודש אוקטובר 2022 התקבל טופס 4 לכ-40 אלפי מ"ר משרדים ולכן התפוסה נמוכה יותר

מתחמים



03

אזור רובע הכניסה לעיר –

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

פרויקטים משמעותיים בהקמה במתחם:

- The Capital פרויקט מעורב שימושים בהיקף של כ- 48 אלפי מ"ר
- מתחם K - בהיקף של כ- 46.5 אלפי מ"ר למשרדים

במהלך השנתיים האחרונות אושרו ברובע הכניסה לעיר תכניות נקודתיות חדשות המוסיפות פוטנציאל זכויות בניה של כ- 100 אלפי מ"ר לתעסוקה, כ- 6,000 מ"ר מסחר וכ- 160 אלפי מ"ר לתיירות. ב- 10 השנים הקרובות תושלם בנייתם של כ- 100 אלפי מ"ר למשרדים, כלל השטחים בתהליך ביצוע.

04

אזור תלפיות –

אזור התעשייה תלפיות ממוקם בחלקה הדרום מזרחי של ירושלים. שטחי התעשייה המסורתית שאפיינו בעבר את האזור הוסבו עם השנים בעיקר לשטחי מסחר ומשרדים. קיימת מגמת פיתוח אזור התעשייה עם הקמת פרויקטים חדשים של בנייני משרדים מודרניים לאורך ציר פייר קניג.

פרויקטים משמעותיים בהקמה במתחם:

- מרכז בליליוס מתחם מזרחי ומערבי – בהיקף של כ- 50 אלפי מ"ר למשרדים וכ- 4 אלפי מ"ר למסחר.
- מתחם התנופה – בהיקף של כ- 50 אלפי מ"ר למשרדים
- מתחם עסקים תלפיות – בהיקף של כ- 17 אלפי מ"ר למשרדים

תמהיל המשתמשים באזור:

בעלי מקצועות חופשיים

במהלך השנתיים האחרונות אושרו במתחם תלפיות תכניות נקודתיות חדשות המוסיפות פוטנציאל זכויות בניה של כ- 45 אלפי מ"ר למסחר ב- 10 השנים הקרובות תושלם בנייתם של כ- 115 אלפי מ"ר למשרדים, מתוכם כ- 60 אלפי מ"ר בתהליך ביצוע.

- 01 – הר חוצבים
- 02 – גבעת שאול
- 03 – הכניסה לעיר
- 04 – תלפיות

אזור	דמי שכירות ממוצעים (מ"ר / משרדים)	שיעור תפוסה ²³
רובע הכניסה לעיר	80 ₪	94%
תלפיות	75 ₪	90%

²³בחודש אוקטובר 2022 התקבל טופס 4 לכ- 40 אלפי מ"ר משרדים ולכן התפוסה נמוכה יותר

צור קשר

חיים אגי

מנהל מחלקת השקעות ומחקר
chaim.agi@cbre.com

עודד זקסנברג

מחלקת השקעות ומחקר
oded.Zaksenberg@cbre.com

תומר איילי

מחלקת השקעות ומחקר
tomer.Eyaly@cbre.com

סמדר פומרנץ

מנהלת משרד
smadar.pomerantz@cbre.com

הדר מוצ'ניק

עיצוב ושיווק
hadar.muchbik@cbre.com

© Copyright 2023. All rights reserved. This report has been prepared in good faith, based on CBRE's current anecdotal and evidence based views of the commercial real estate market. Although CBRE believes its views reflect market conditions on the date of this presentation, they are subject to significant uncertainties and contingencies, many of which are beyond CBRE's control. In addition, many of CBRE's views are opinion and/or projections based on CBRE's subjective analyses of current market circumstances. Other firms may have different opinions, projections and analyses, and actual market conditions in the future may cause CBRE's current views to later be incorrect. CBRE has no obligation to update its views herein if its opinions, projections, analyses or market circumstances later change.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CBRE's securities or of the performance of any other company's securities. You should not purchase or sell securities—of CBRE or any other company—based on the views herein. CBRE disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CBRE as well as against CBRE's affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.