

CBRE

# H1 2025

## ישראל

# סקירת שוק הנדל"ן

מחלקת מחקר CBRE  
אוקטובר 2025

חציון

## 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

07 שוק אחסנה ולוגיסטיקה

08 סקירה אזורית - לוגיסטיקה

אשדוד

מודיעין / שוהם

חיפה

קיסריה

09 שוק המסחר

05 שוק המשרדים

06 סקירה אזורית - משרדים

תל אביב

רמת גן

פתח תקווה

הרצליה

רעננה

בני ברק

חולון

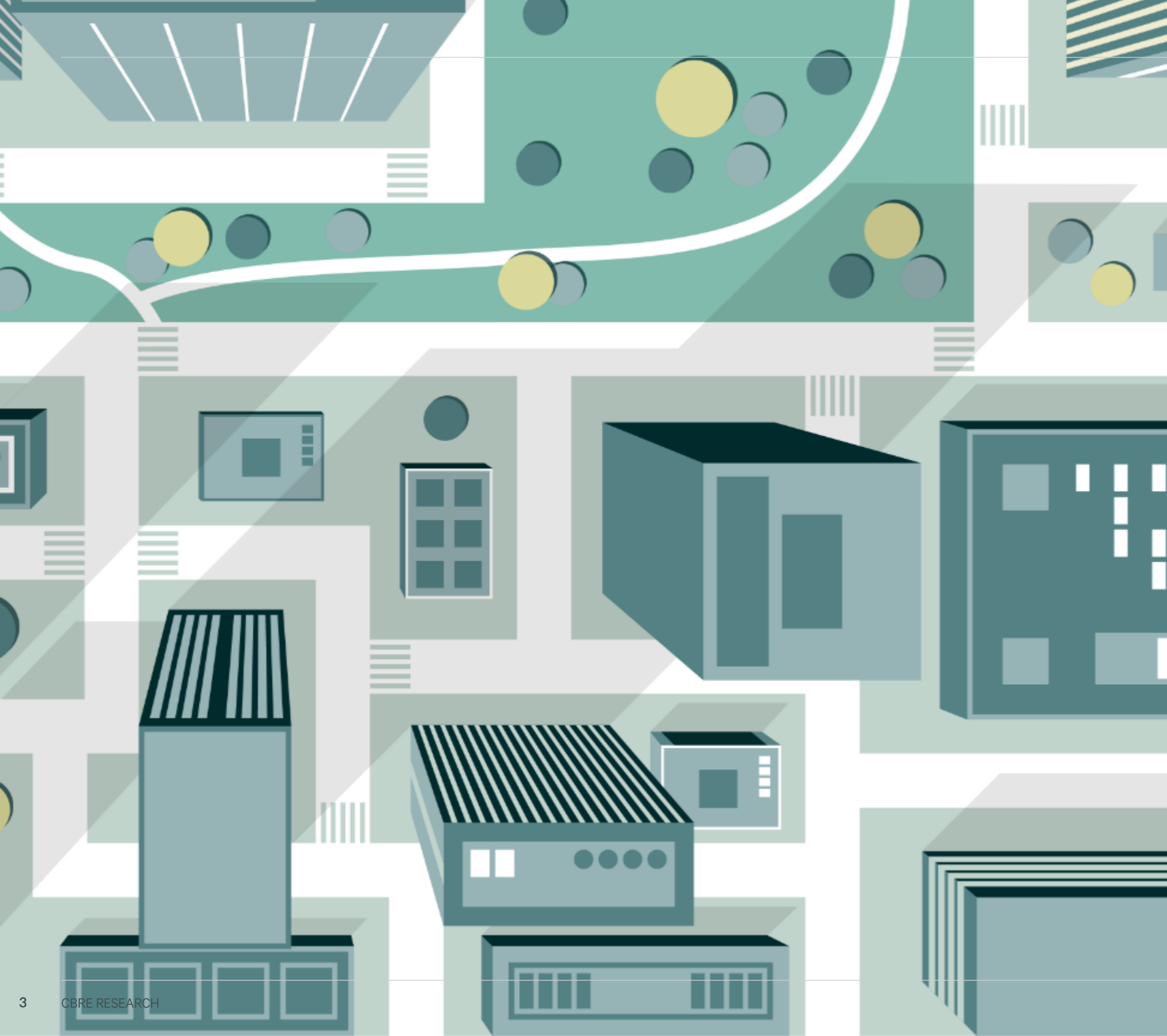
נס ציונה ורחובות

ירושלים



# סקירה ארצית

הסביבה הכלכלית  
והעסקית של ישראל



# הסביבה הכלכלית והעסקית של ישראל

## הסיפור המרכזי: חזרה לשגרה לצד סיכונים גיאופוליטיים ותקציביים

במהלך המחצית הראשונה של 2025 נמשכה ההתאוששות מהשפעות מלחמת "חרבות ברזל" (אוקטובר 2023), וכן לאחר מבצע "עם כלביא" שהתרחש ברבעון השני של השנה. בסוף יוני הוכרזה הפסקת אש בין ישראל לאיראן, מה שהביא להפחתה במתיחות האזורית.

בגזרת עזה, אף שלא נחתם הסכם רשמי, נרשמה ירידה בעצימות הלחימה, על רקע מגעים מתמשכים להסדרה. כתוצאה מכך, ירדה מעט רמת אי-הוודאות הגיאופוליטית, והכלכלה הישראלית מציגה סימני התאוששות: השקל התחזק, הפעילות העסקית גדלה, ושוק ההון המקומי עלה.

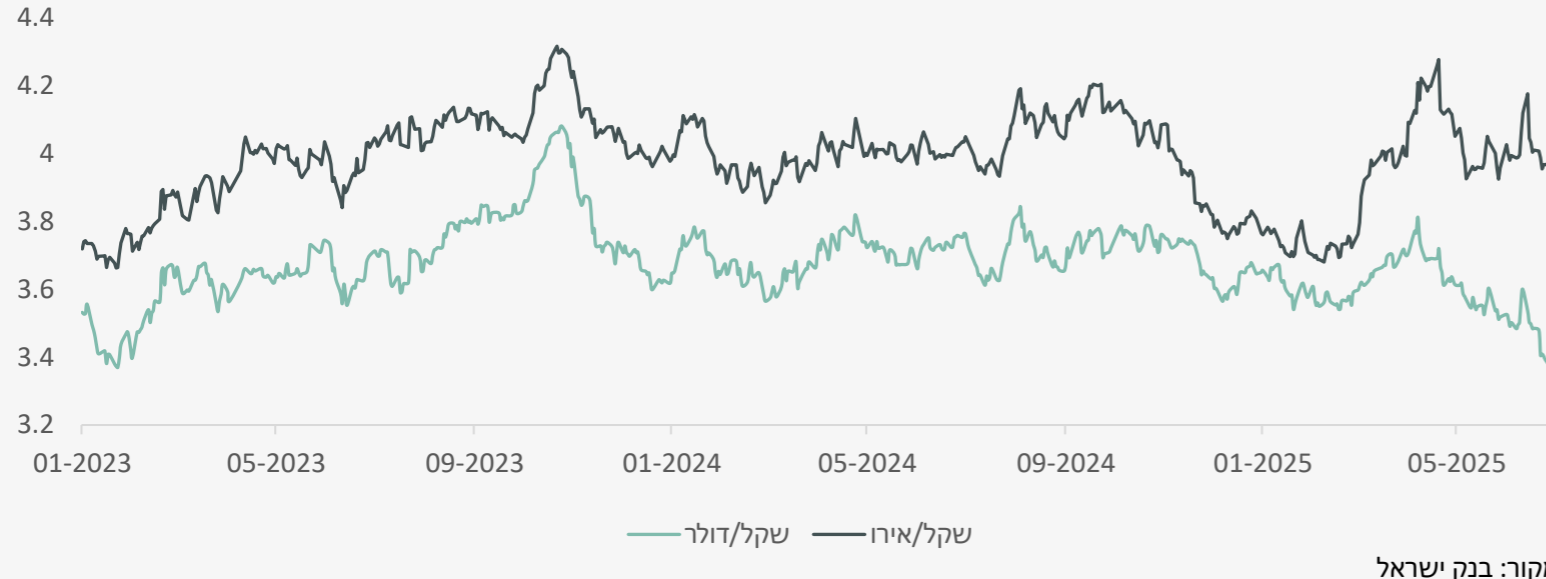
על פי תחזית בנק ישראל (יולי 2025, לאחר מבצע "עם כלביא"), התוצר צפוי לגדול ב-3.3% בשנת 2025 וב-4.6% בשנת 2026. שיעור האינפלציה השנתי מוערך ב-2.6% ל-2025 וב-2% ל-2026. הריבית המוניטרית צפויה להמשיך ולרדת בהדרגה, ולהתייצב בממוצע על 3.75% ברבעון השני של 2026.

למרות המגמות החיוביות, בנק ישראל מדגיש כי רמת אי הוודאות עדיין גבוהה, הן בזירה הביטחונית והן בהקשר התקציבי. עם זאת, היציבות היחסית שנרשמה לאחרונה והצפי להורדת ריבית נוספת תומכים בהערכה שהמשק הישראלי נמצא בתהליך הדרגתי של חזרה לשגרה. במקביל, ענף הבנייה ממשיך להתמודד עם מחסור בכוח אדם, מצב שמייקר את עלויות הבניה בצורה משמעותית.

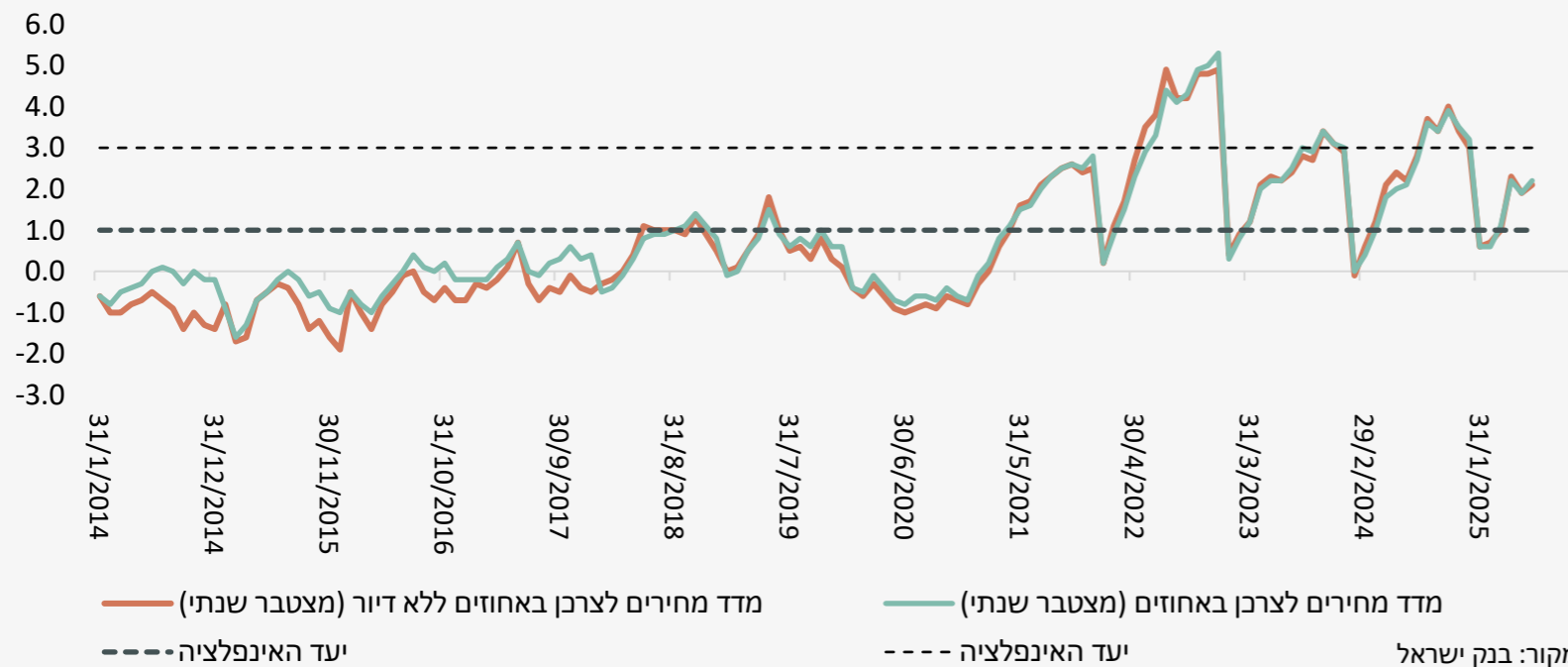
השקל המשיך להתחזק אל מול הדולר והאירו לאורך המחצית הראשונה של שנת 2025.



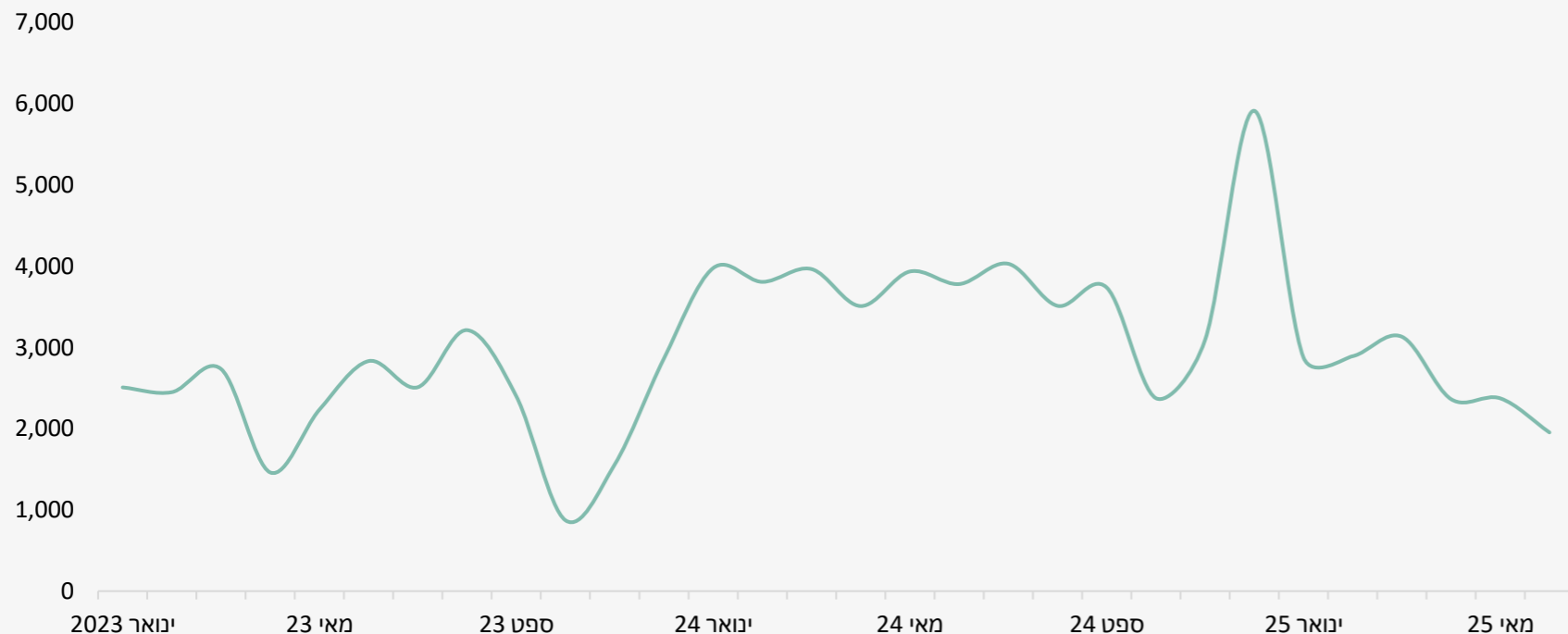
גרף 1: שער הדולר \ אירו (יציג) בין השנים 2023-2025



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



גרף 3: היקף עסקאות למגורים בשנים 2023-2025

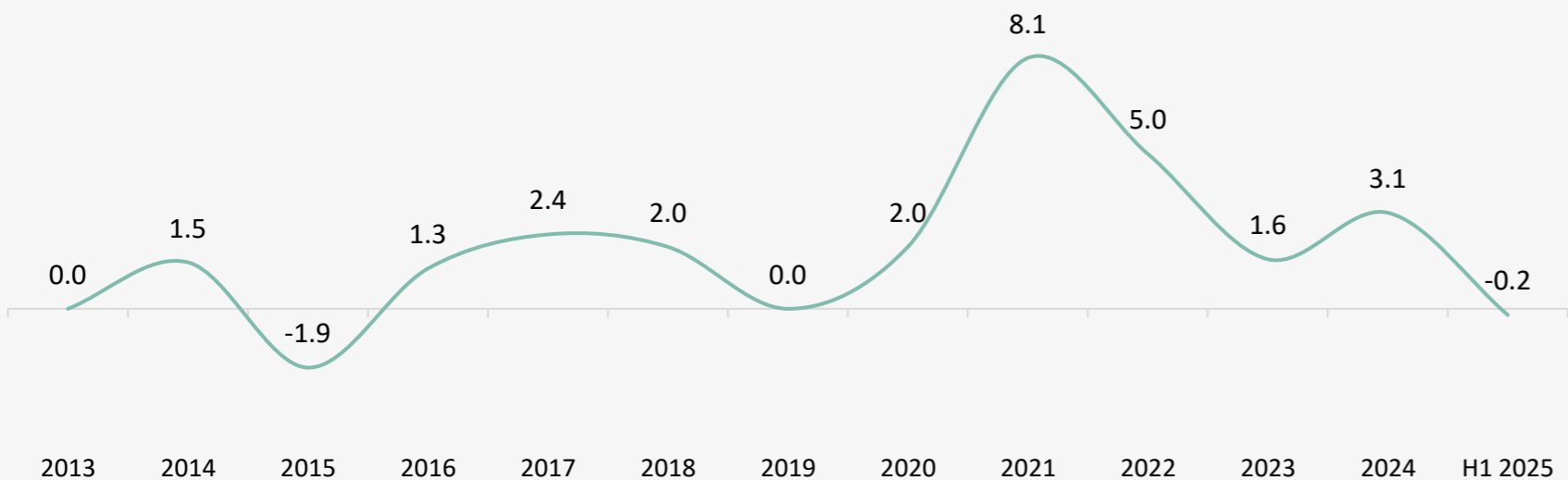


קצב האינפלציה השנתי במחצית הראשונה של שנת 2025 היה תנודתי, ונע בין 3.1% ל-3.8%, הדבר נבע, בין היתר, מהעלאות מסים (בפרט עליית המע"מ בינואר) ומהשפעת סעיף הטיסות לחו"ל. על פי תחזיות, האינפלציה צפויה לחזור לתחום היעד ברבעון השלישי של שנת 2025.

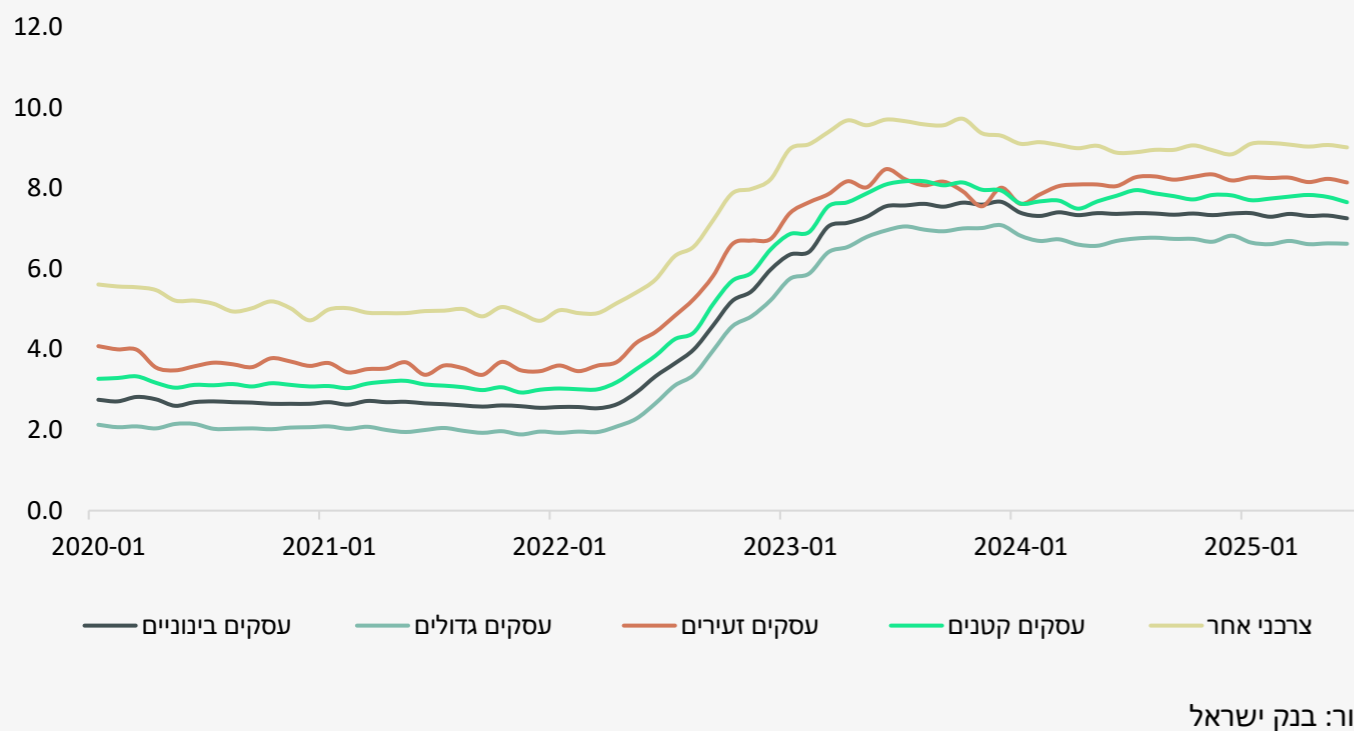
המחסור בעובדים בענף הבנייה גרם לירידה בהיקף גמר הבנייה במחצית הראשונה של שנת 2025. מתחילת השנה, מדד תשומות הבנייה עלה ב-1.4%, ובחודש יוני 2025 הוא ירד ב-0.2%.

שיעור התחלות הבנייה עולה במקביל להאטה במכירת דירות. מצב זה נגרם על רקע המלחמה המתמשכת ושיעור הריבית שאינו יורד, בניגוד להערכות.

גרף 4: השינוי השנתי במדד מחירי תשומה בבנייה למסחר ולמשרדים, בין השנים 2013-2025 (%)



### גרף 6: השינוי בריבית הממוצעת על האשראי הבנקאי - במגזר השקלי הלא צמוד 2020-2025 (%)

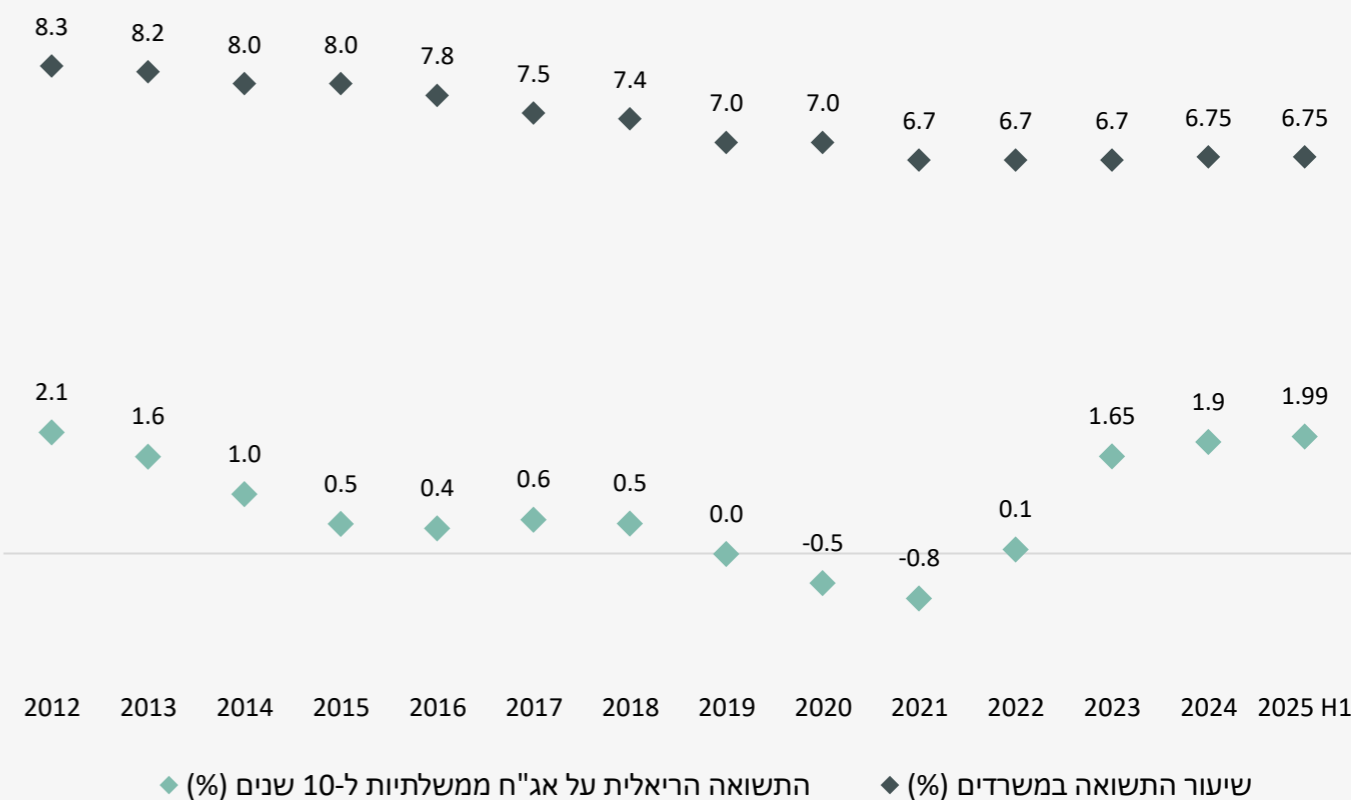


הפער בין תשואת אגרות החוב הממשלתיות לבין תשואת המשרדים המניבים ממשיך להצטמצם:

מדד המחירים לצרכן עלה בכ-2.1% במהלך החציון הראשון של שנת 2025, דבר שהותיר את האינפלציה במגמת עלייה.

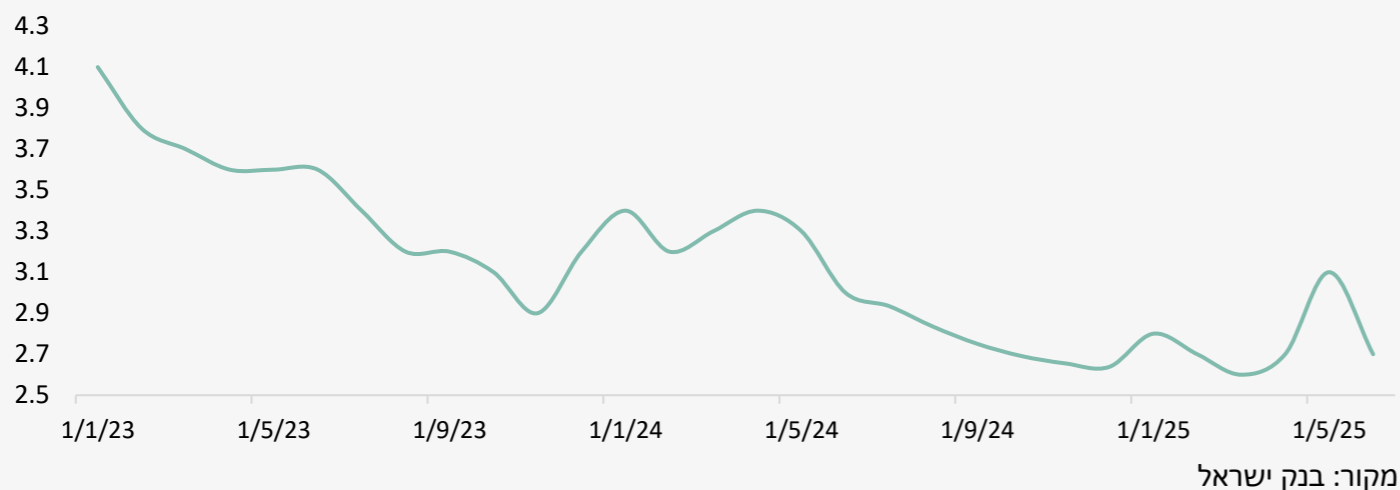
נתוני שוק העבודה מצביעים על ירידה בשיעור האבטלה, כאשר נכון למחצית השנה, שיעור האבטלה בישראל ירד לרמה של 2.7%.

### גרף 5: הפער בין תשואה לאגרות חוב לבין תשואה למשרדים 2012-2025



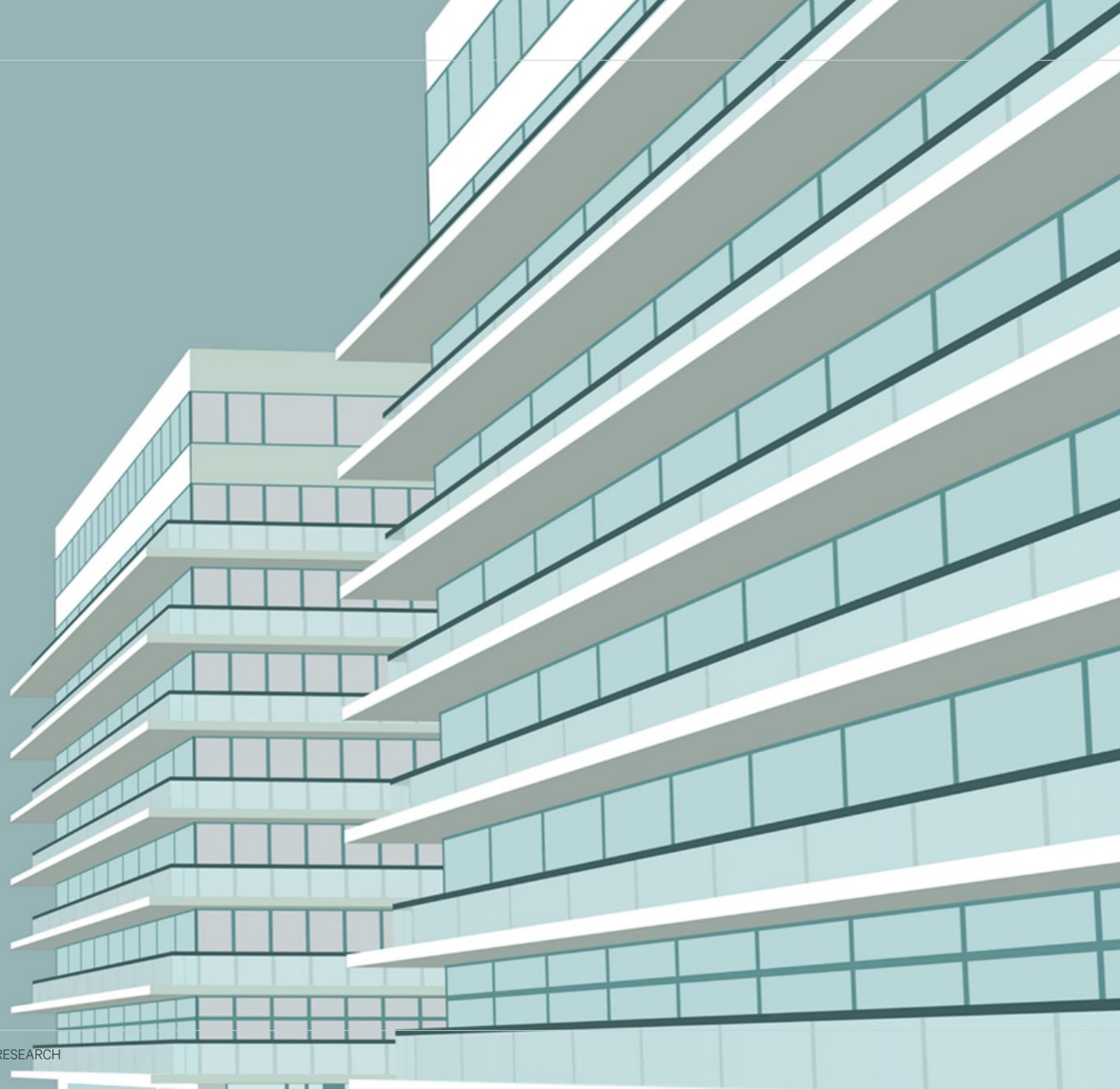
מקור: עיבוד נתונים בנק ישראל וסקירת השמאי הממשלתי

### גרף 7: שיעור האבטלה במהלך השנים 2023-2025



# סקירה ארצית

## שוק ההון



# שוק ההון

## השוואת תשואות שנתיות מדדים מובילים בישראל

H1 2025	2024	2023	2022	2021	2020	
23.5%	28.4%	3.8%	-9%	26%	-11%	ת"א 35
25.5%	30.9%	4.3%	-18%	29%	18%	ת"א 90
24.5%	28.6%	4.1%	-12%	26%	-3%	ת"א 125
16.9%	42.1%	7%	-33%	24%	16%	ת"א 60 SME
22.6%	34.4%	4.8%	-33%	6%	29%	ת"א צמיחה
21.1%	9.4%	14%	-30%	4%	39%	ת"א טק עלית
18.5%	12.2%	17%	-27%	7%	38%	ת"א טכנולוגיה
48.2%	37.5%	10.4%	-4%	58%	-22%	ת"א בנקים-5
14.2%	25.7%	7.8%	26%	46%	-5%	ת"א נדלן

מקור: הבורסה לניירות ערך

## השוואת תשואות שנתיות מדדים מובילים בעולם מול ישראל

H1 2025	2024	2023	2022	2021	2020	
5.7%	24.6%	17.2%	-9.7%	27%	16.3%	S&P 500 ניו יורק
7.9%	24.9%	60.8%	-33.1%	21.4%	43.6%	NASDAQ 100 ניו יורק
8.3%	8.3%	8.7%	0.2%	22.2%	-5.1%	אירופה EURO STOXX 50
7.2%	5.7%	3.8%	0.9%	14.3%	-14.3%	לונדון FTSE 100
20.1%	18.7%	10.7%	-1.9%	15.8%	3.5%	פרנקפורט DAX 30
1.5%	19.2%	28.2%	-9.4%	4.9%	16%	טוקיו NIKKEI 225
23.5%	28.4%	3.8%	-9.2%	26%	-11%	ת"א 35

מקור: הבורסה לניירות ערך

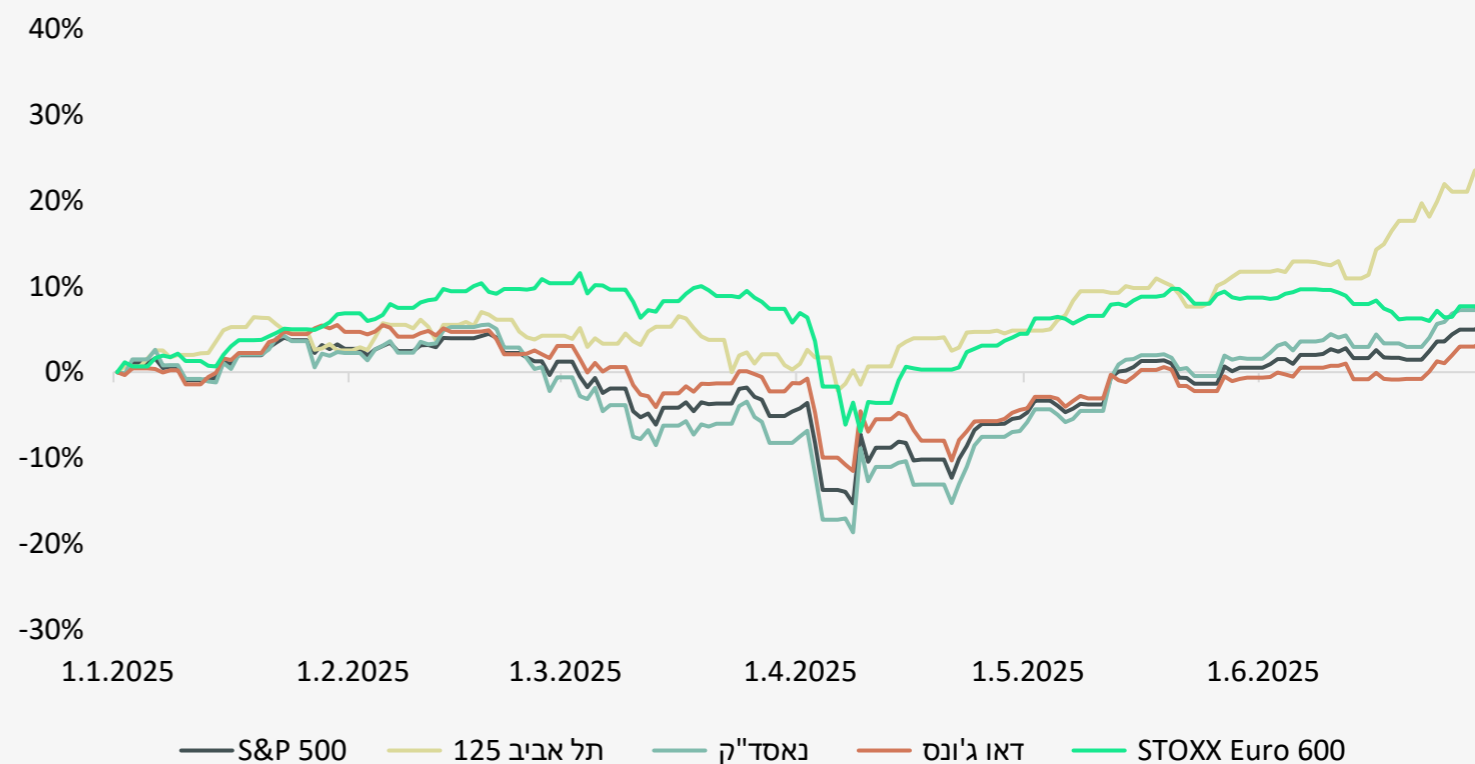
במחצית הראשונה של שנת 2025, על רקע הימשכות המלחמה, מדד תל אביב 125 הציג תשואה של 24.5%, לעומת מדד S&P 500 שהציג תשואה של 5.7%. בסך הכול, מתחילת שנת 2024 הציג מדד תל אביב 125 תשואה של 60.2%, לעומת תשואה של 30.9% למדד S&P 500.

הורדת דירוג האשראי של מדינת ישראל והגידול בשיעור הגירעון בתקציב המדינה, המתקרב ל-5% מהתוצר וממשיך לגדול, הביאו לזינוק בפרמיית הסיכון של ישראל. מצב זה משקף את ציפיית המשקיעים להורדת דירוג נוספת.

החציון הראשון של שנת 2025 הציג המשך עליות בבורסות ארה"ב ואירופה: מדד NASDAQ עלה בכ-7.9%, מדד S&P 500 עלה בכ-5.7% ומדד STOXX Euro 600 עלה בכ-7.2%.

בישראל, השוק מציג עליות חדות ביחס לשווקי העולם, עם זינוק בתשואות של 15%-25%.

גרף 8: ביצועי מדדים מרכזיים מתחילת השנה ועד סוף המחצית הראשונה של 2025 (נתונים יומיים)

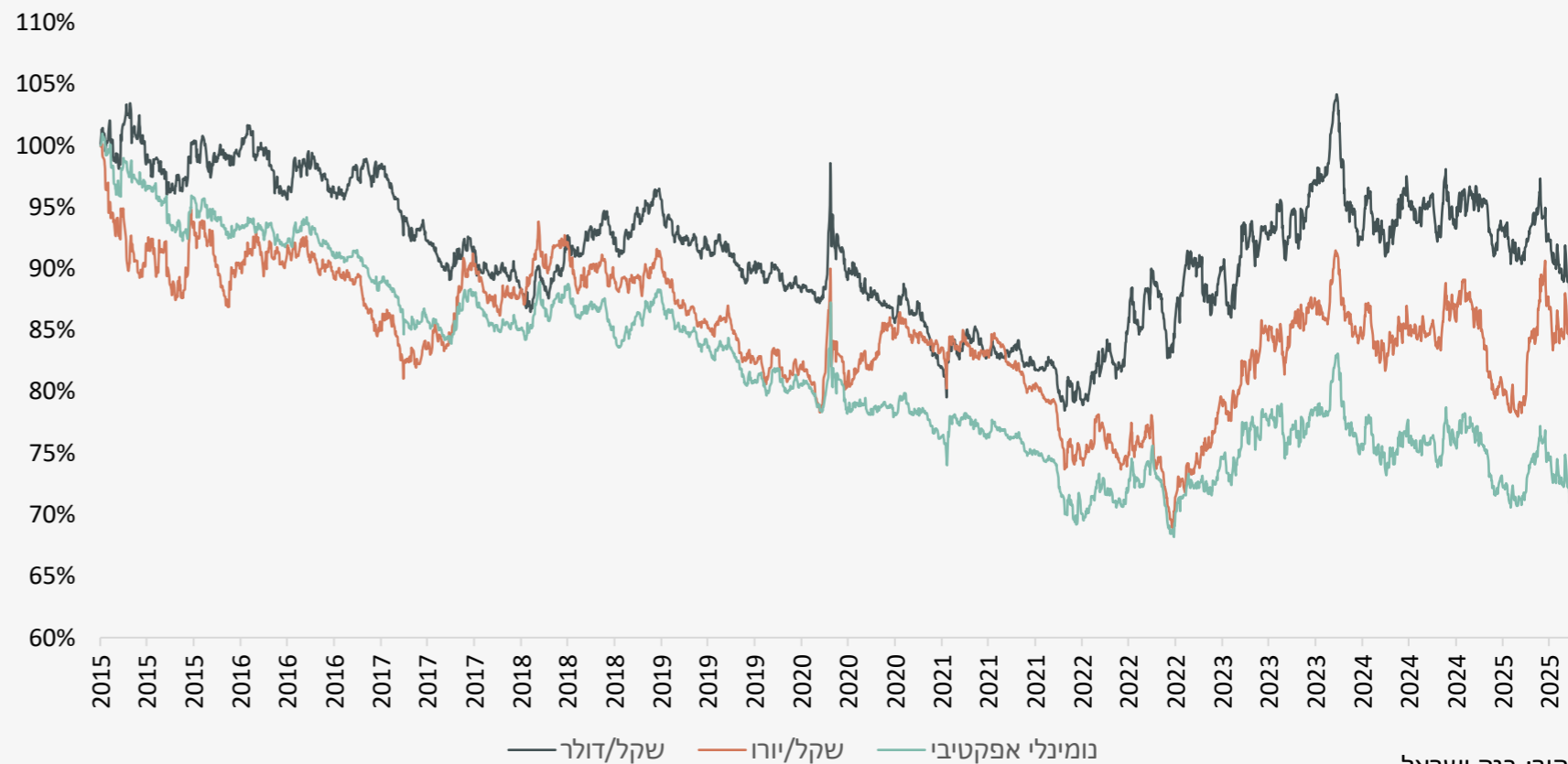




במהלך המחצית הראשונה של שנת 2025, שער הדולר האמריקאי נשאר בטווח של כ- 3.52 ₪, אם כי עם תנודתיות גבוהה. שיא השער נרשם באפריל כשהגיע לכ- 3.82 ₪ והשפל שלו היה ביוני, אז ירד לכ- 3.31 ₪.

תנודות אלו בשער הדולר נגרמו עקב גורמים שונים כולל אירועים גיאופוליטיים, התפתחויות כלכליות ופעולות מוסדיות. בפרט, מהשפעת מלחמת "עם כלביא" שהתרחשה ברבעון השני של השנה. בנוסף, מוסדות פיננסיים ישראלים המשיכו להשקיע בנכסים דולריים בחו"ל וביצעו עסקאות גידול סיכונים בשערי המטבעות, מה שתורם להשפעה על שער החליפין.

גרף 9: מדדי דולר/שקל, אירו/שקל ושער החליפין הנומינלי האפקטיבי, בין השנים 2015-2025



מקור: בנק ישראל

## נתונים פיננסיים של חברות

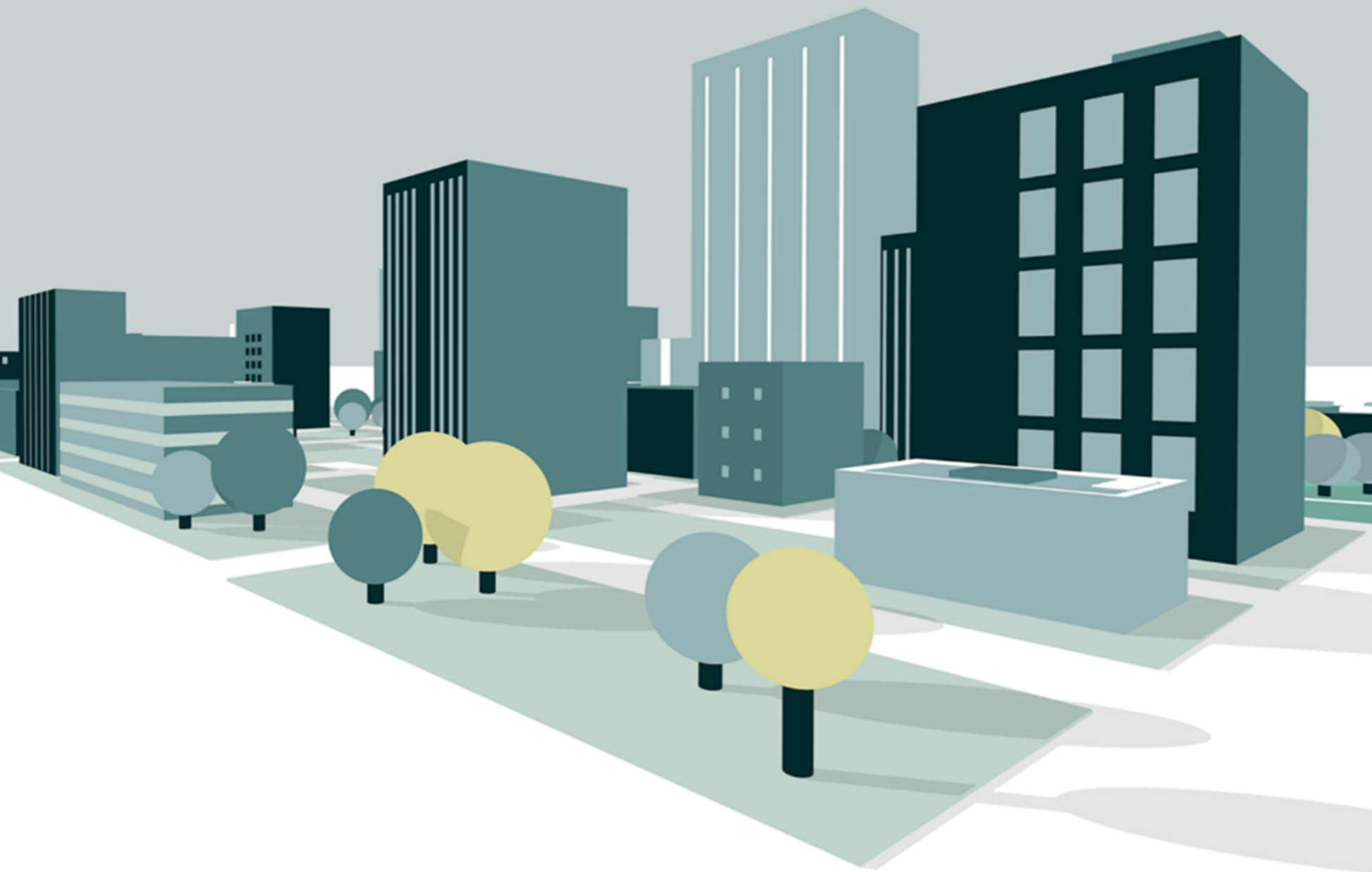
מליסרון



מליסרון		סלע נדל"ן		קבוצת עזריאלי		אמות		גב ים		נתון /חברה
2025 1 חציון	שנתי 2024	2025 1 חציון	שנתי 2024	2025 1 חציון	שנתי 2024	2025 1 חציון	שנתי 2024	2025 1 חציון	שנתי 2024	
26,245,000,000	25,561,000,000	5,900,000,000	5,800,000,000	31,597,000,000	31,296,000,000	21,200,000,000	20,600,000,000	12,900,000,000	12,000,000,000	שווי נכסים מניבים (₪)
14	14		2	10	13	6	5	8	7	נכסים בייזום
42%	42.7%	60%	60%	37%	34%	45%	44%	57.3%	57%	שיעור המינוף
3.1 שנים	3.4 שנים	4.6 שנים	4.3 שנים	5.8 שנים	6.1 שנים	5.0 שנים	5.1 שנים	5.2 שנים	5.2 שנים	מח"מ הסכמי שכירות ללא נכסים בייזום
904,000	1,076,600	547,000	547,000	1,428,000	1,428,000	1,870,000	1,860,000	1,200,000	1,180,000	שטחים מניבים (מ"ר)
97.3%	96.6%	95%	95%	96%	98%	93.2%	92.3%	96%	95%	שיעור תפוסה
2.37%	2.35%	2.40%	1.96%	2.80%	2.40%	2.00%	1.90%	2.21%	1.77%	ריבית אפקטיבית ממוצעת משוקללת, צמודה למדד
6.93%	6.98%	6.87%	6.80%	6.99%	6.99%	6.36%	6.42%	6.70%	6.80%	שיעור היוון ממוצע לשווי הנכסים המניבים
	1,510,000,000	350,000,000	350,000,000		2,302,000,000		1,043,000,000		692,000,000	NOI – שנתי (₪)
790,000,000				648,000,000	-	527,000,000		365,000,000		FFO - תחזית לשנה הבאה

# סקירה ארצית

## מגזר ההי טק



## מגזר ההיי טק

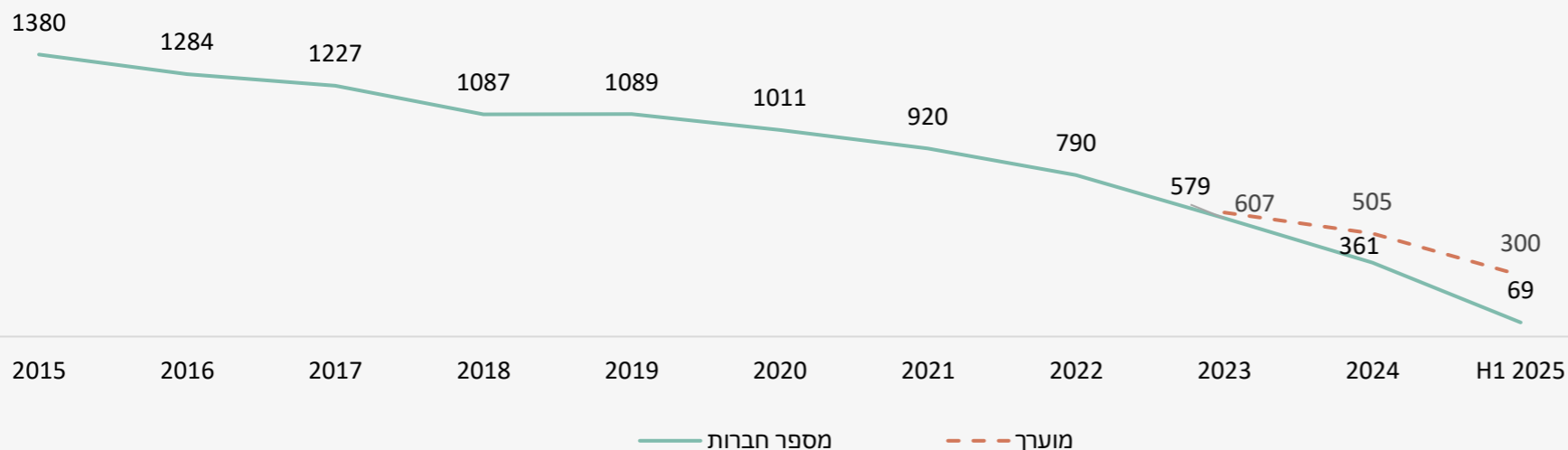
שוק ההיי טק כמעט שלא התקדם מאז שנת 2022. במקום לצמוח באופן מתמשך, מספר המועסקים בתעשייה נעצר, ובשנה האחרונה אף הצטמצם בכ-5,000 עובדים.

כתוצאה מכך, שיעור המועסקים בהייטק מכלל העובדים במשק נשאר יציב סביב 11.5% במשך ארבע שנים. נתון זה מעיד כי שיעור ההתרחבות בהייטק השתווה לזה של יתר ענפי המשק, בניגוד לעבר שבו בלט בצמיחה מואצת.

היעדר הגידול מוסבר על ידי שילוב של משברים: ההאטה הכלכלית העולמית שהחלה ב-2022 ופגעה בהשקעות בחברות סטארט אפ, חוסר הוודאות שיצרה הרפורמה המשפטית, וכן השפעות המלחמה שפרצה ב-7 באוקטובר. בנוסף, מגמת השימוש הגובר בכלי בינה מלאכותית להגברת הפריון צפויה להוביל לתהליך עולמי של צמצום כוח האדם הנדרש בחברות הייטק.

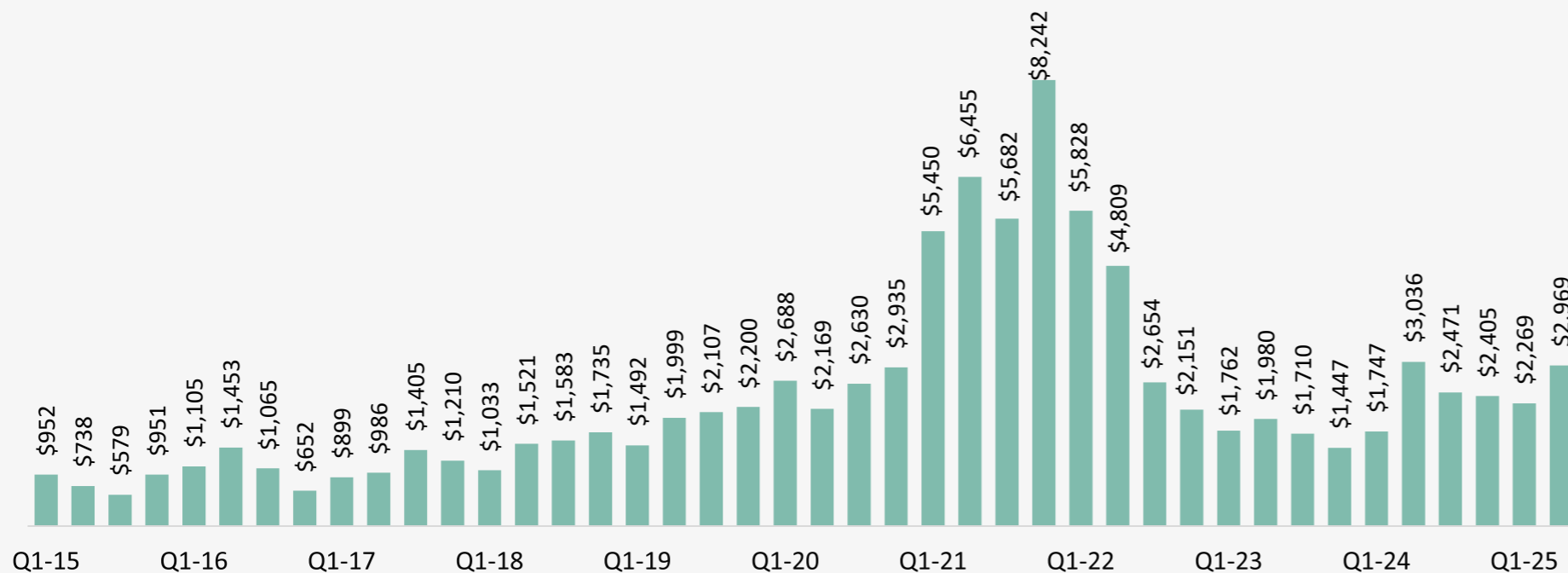
עם זאת, ישנם סימנים ראשונים להתאוששות: מספר המשרות הפתוחות מתחיל לעלות מחדש, במיוחד בחברות תוכנה. מגמה זו צפויה להתרחב ככל שגיוסי ההון לסטרטאפים יחזרו לתנופה.

גרף 10: היקף חברות הזנק אשר נפתחו בין השנים 2015-2025 (חציון)

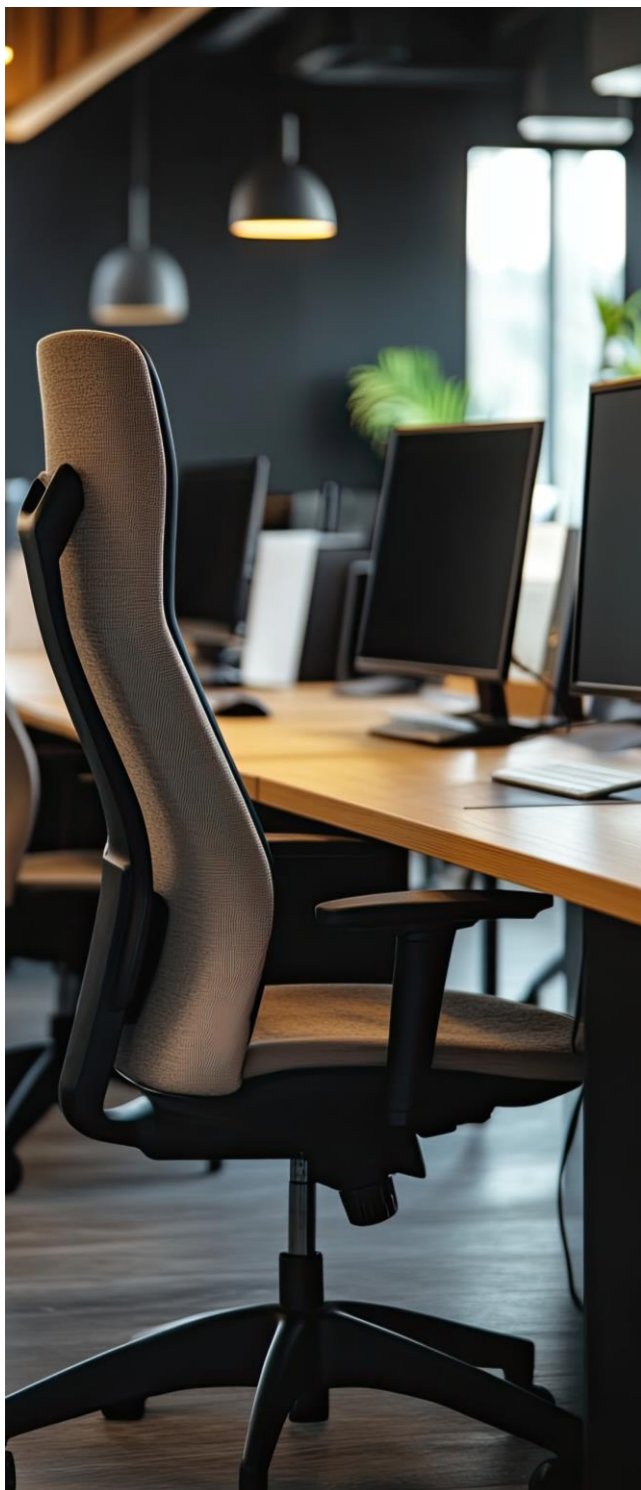


Source: IVC-LeumiTech Israeli Tech Review

גרף 11: היקף גיוסי ההון (במיליארדי \$) של חברות סטארט אפ ישראליות בין השנים 2015 – 2025



Source: IVC-LeumiTech Israeli Tech Review

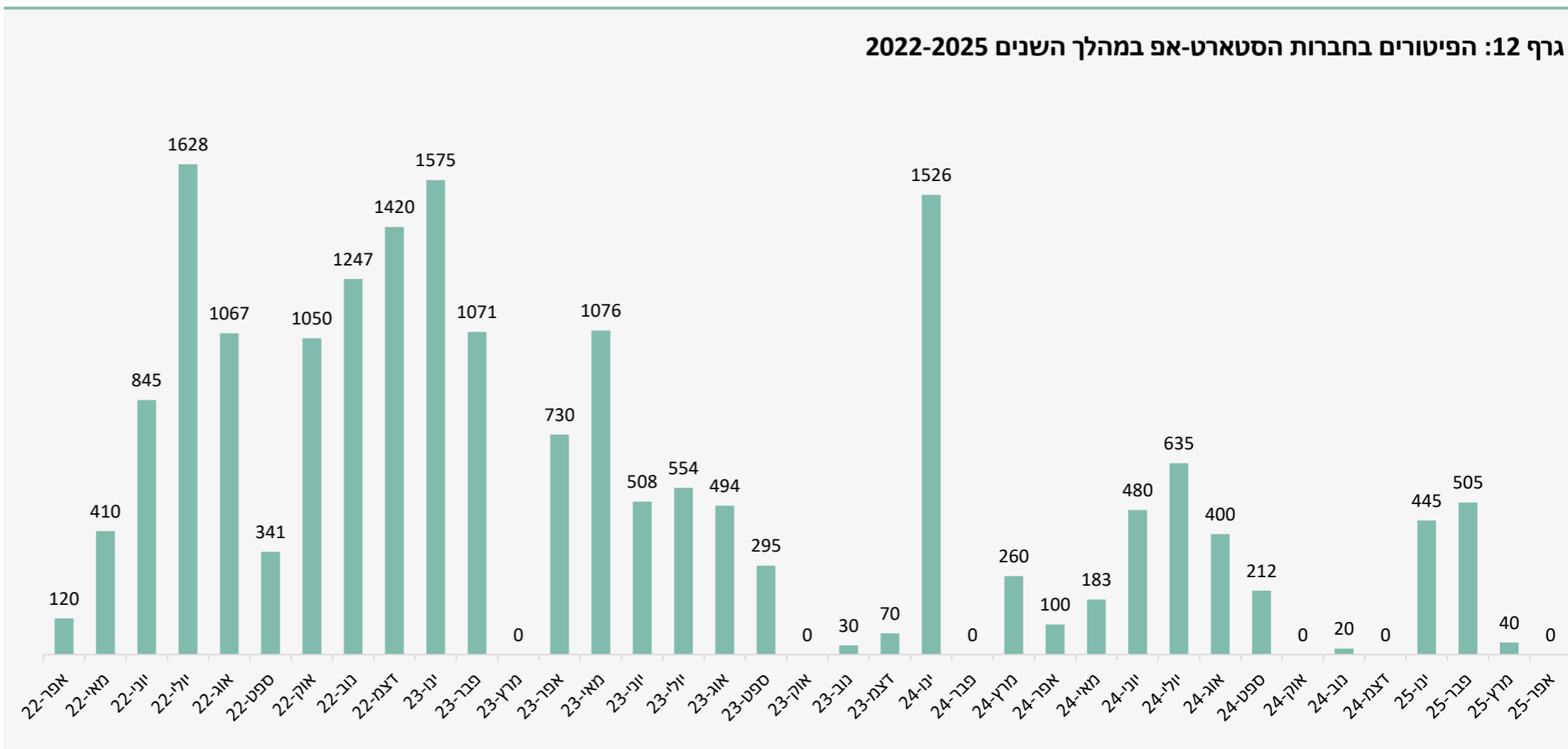


נראה כי היקף חברות הסטארט-אפ החדשות ממשיך לרדת, כאשר ההערכות הינן כי בחציון הראשון של שנת 2025 נפתחו כ- 70 חברות חדשות בלבד.

היקף גיוסי ההון במחצית הראשונה של 2025 גדל בכ- 9% ביחס למחצית הראשונה של 2024, אולם עדיין נמוך בכ- 50% מהמחצית הראשונה של 2022.

בתחום התעסוקה בהייטק נרשמה ירידה במספר המפוטרים. מספר המשרות בענף עומד כיום על כ-390,000, המהוות כ-11.5% מכלל המשרות במשק, נתון שדומה למצב בתקופה המקבילה אשתקד.

גרף 12: הפיטורים בחברות הסטארט-אפ במהלך השנים 2022-2025



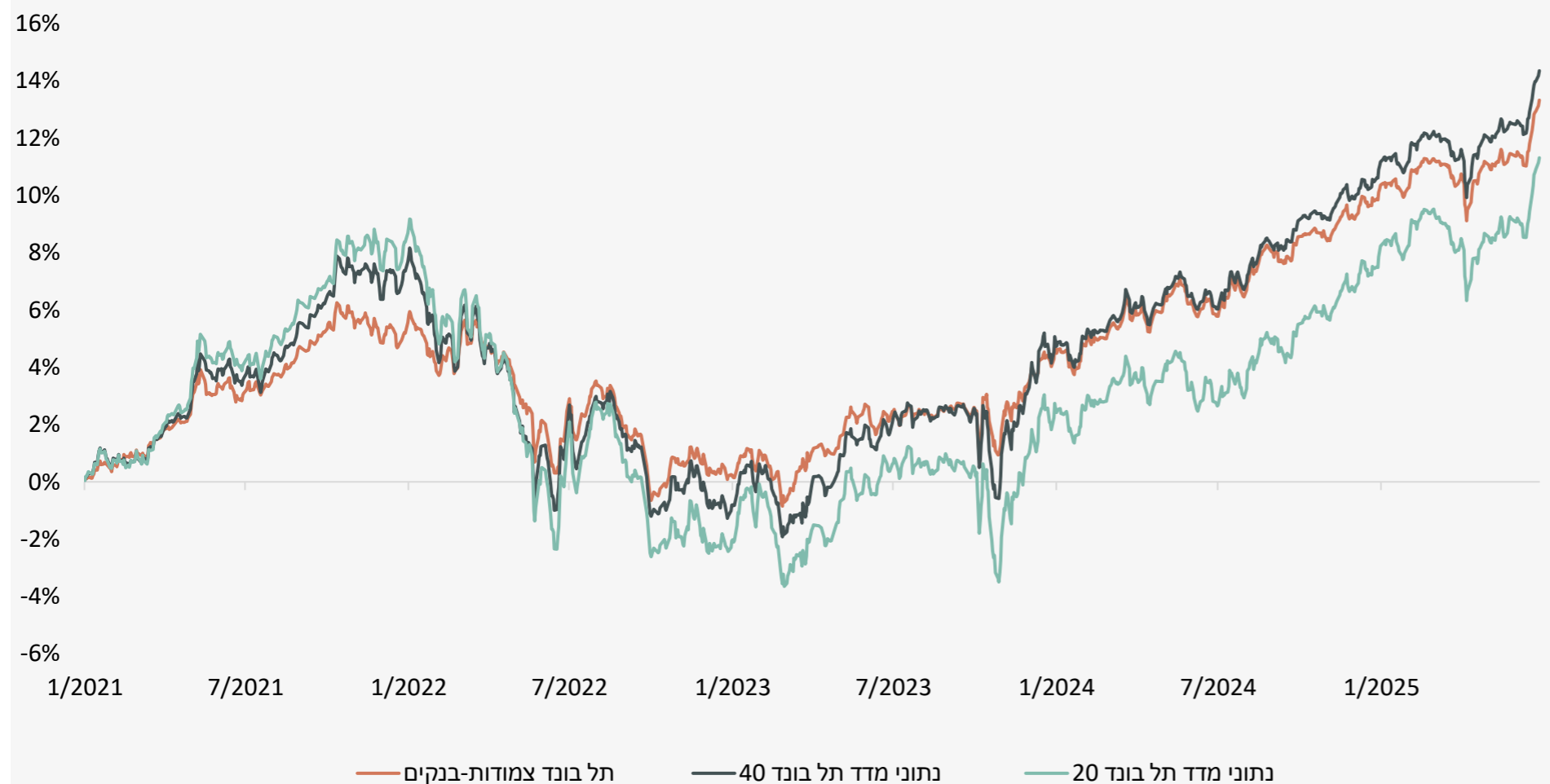
# סקירה ארצית

## נדל"ן מניב



# הנדל"ן המניב

גרף 13: תשואות אג"ח קוצרני מדדים מרכזיים (נתונים יומיים)



מקור: הבורסה לניירות ערך

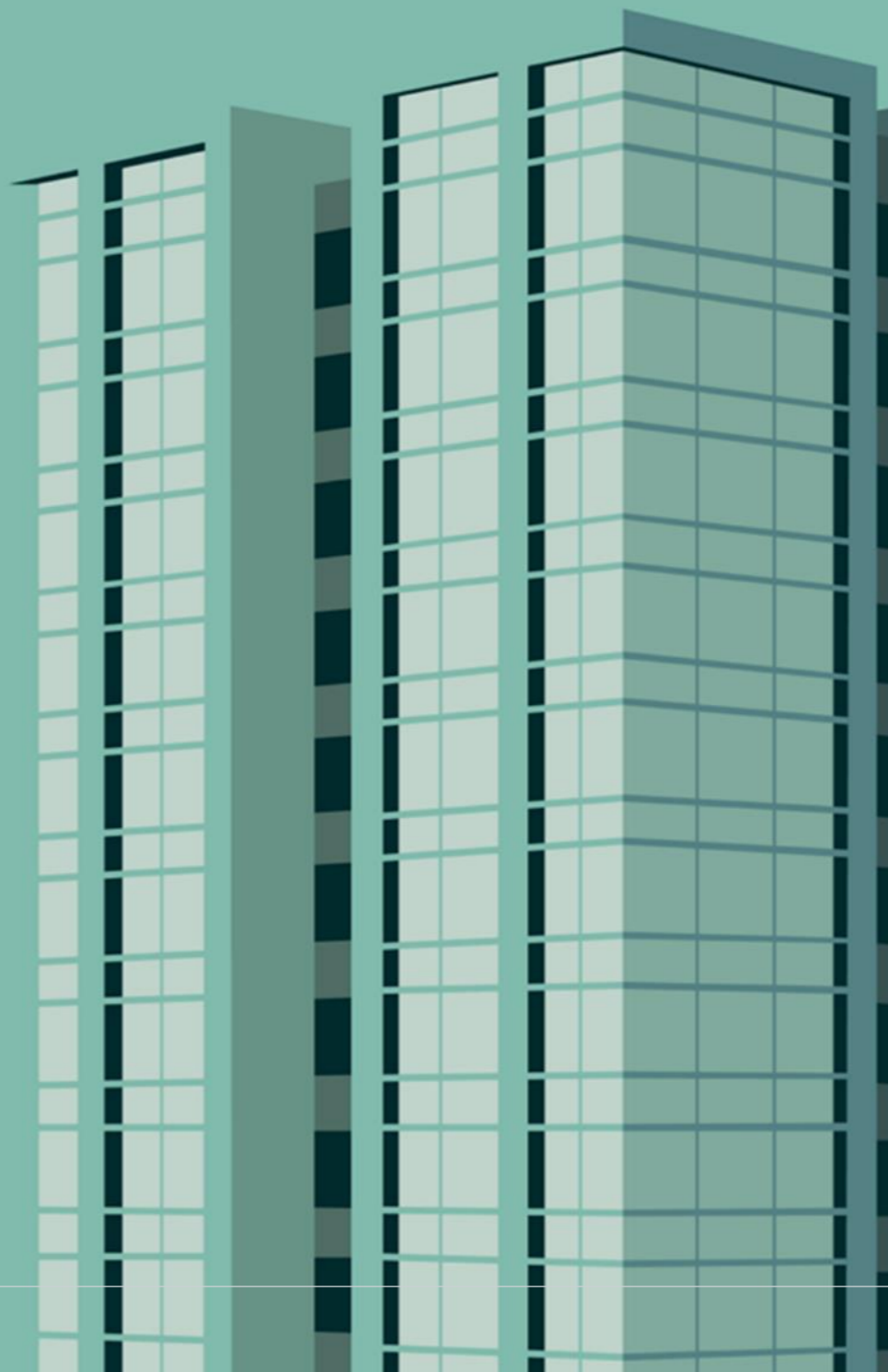
במהלך המחצית הראשונה של 2025, שוק הנדל"ן המניב בישראל הציג שילוב של אתגרים וסימני התאוששות. העלייה בצריכה הכללית תרמה לאווירה חיובית, ויצרה פוטנציאל לצמיחה מתונה, זאת למרות תנודתיות ואי-וודאות כלכלית.

השוק ממשיך להסתגל לשינויים מבניים, כדוגמת דרישה מוגברת לשכירות קצרה וגמישות כלפי שוכרי משנה. בנוסף חברות מחפשות יותר ויותר מודלים המאפשרים כניסה מהירה לנכסים ולניצול יעיל של שטחים פנויים. מגמה זו ממחישה את יכולתו של שוק הנדל"ן המניב להתמודד עם אתגרים, וזאת על ידי התאמה לצרכים המשתנים של חברות ומשקיעים.

שוק הנדל"ן המניב בישראל שומר על מעמדו כמרכיב חיוני בפעילות הכלכלית. הוא מציע פוטנציאל לצמיחה וליצירת הזדמנויות עבור משקיעים, גם בתקופה של שינויים במבנה הביקושים.

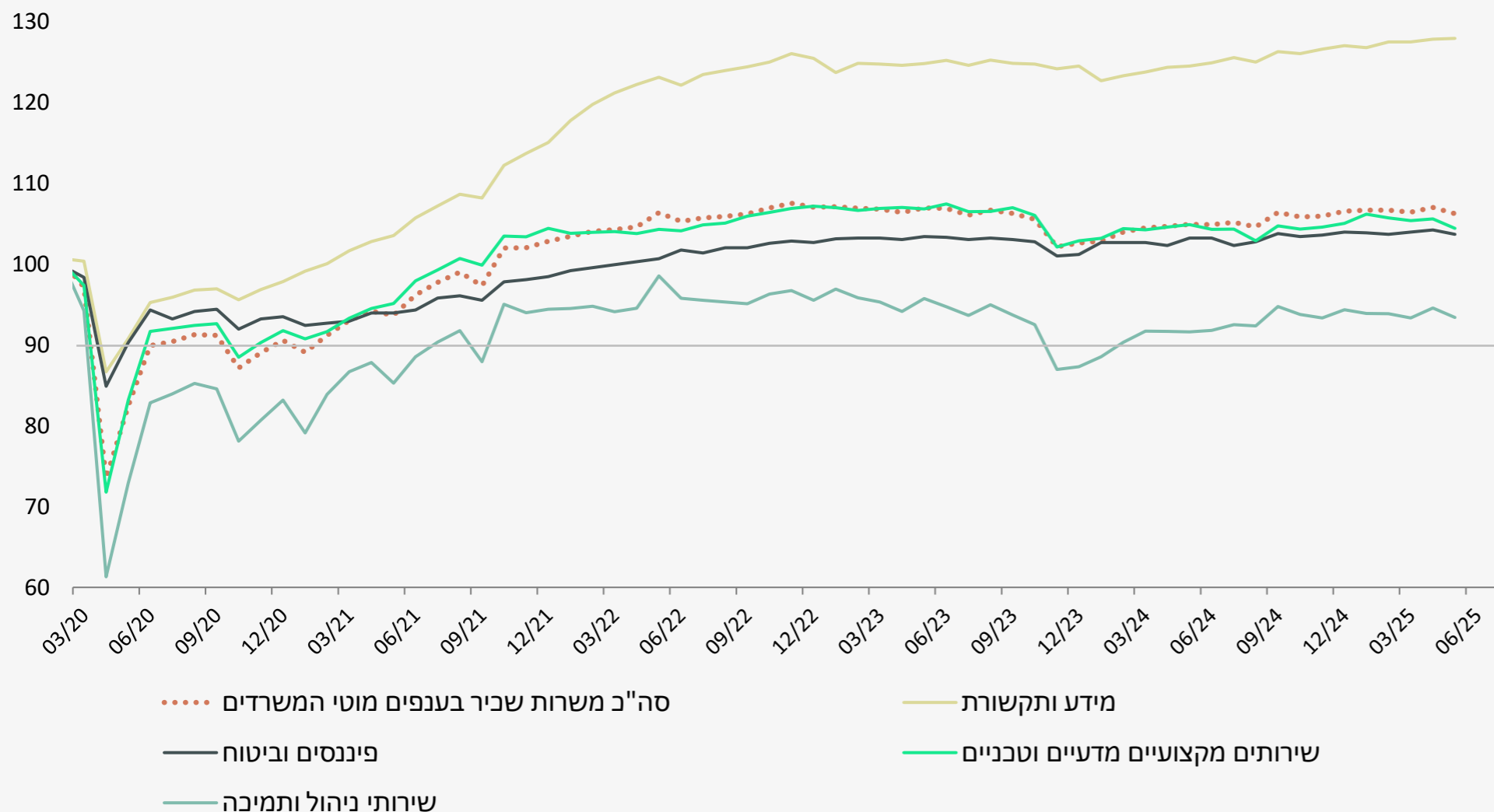
# מבט על המצב הנוכחי בשוק הנדל"ן המסחרי בישראל

## שוק המשרדים



## שוק המשרדים

גרף 14: מספר משרות השכיר בענפים מוטי המשרדים מאז פרוץ משבר הקורונה (מדד ינואר 2020=100)



מקור: הלמ"ס

נכון למאי 2025, היקף המשרות במשק עמד על כ- 4.100 מיליון משרות, המהווה גידול של 2% לעומת מאי 2024. ביחס להיקף המשרות שהיו במשק ערב פרוץ מגפת הקורונה מדובר בגידול של כ- 0.7%. במקביל, השכר הממוצע עלה בכ- 3% ביחס לינוי 2024.

בענפי ההייטק, חלה ירידה קלה של כ- 1.2% במספר המשרות ביחס לשנת 2023. עם זאת, השכר הממוצע בהייטק המשיך לעלות, עם עליה של כ- 7% בשנת 2024 ביחס לשנת 2023.

לאחרונה, חברות רבות מצמצמות את שטחי המשרדים שלהן עקב תהליכי התייעלות, אימוץ מודלים של עבודה היברידית ושילוב גובר של טכנולוגיית AI בפיתוח. כתוצאה מכך, משרדים רבים מוצעים לשכירות משנה, במיוחד עבור סטארט-אפים המחפשים פתרונות גמישים ונוחים.

המגמה השולטת כיום היא לעבור לחוזי שכירות קצרים (בין חצי שנה לשנתיים), כדי להתאים את עצמם לשוק המשתנה, בעלי נכסים מציעים מודלים מוכנים של Plug & Play המאפשרים כניסה מהירה ונוחה לנכסים.

# 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



מחציתה הראשונה של שנת 2025 ממשיכה לשקף האטה כללית בשוק המשרדים, זאת על רקע הפגיעה המתמשכת בענף ההייטק בשנתיים האחרונות. עם זאת, שוק המשרדים בעיר תל אביב המאופיין בריכוז גבוה של חברות עתירות ידע מפגין יציבות יחסית, ומציג רק תיקונים קלים כלפי מטה אך מראה יציבות.

במקביל, ניכרת מגמה גוברת של חברות גדולות אשר נוטשות מודל שכירות המשרדים ועוברות לרכישת נכסי קבע. חברות אלו (כגון NVIDIA, רפאל, מקורות וקופ"ח לאומית) פועלות מתוך רצון להשיג אי תלות ויציבות תקציבית לטווח ארוך.

החברות המובילות שמשרדיהן ממוקמים בת"א הן: Amazon, Google, Palo Alto, NVIDIA, Check Point, KPMG, WeWork Deloitte. HaPoalim Bank, Bank Leumi, Discount Bank.

מתחמי המשרדים המרכזיים בעיר מרוכזים באזורים כמו שרונה, לב תל אביב-רוטשילד, מרכז העיר, וכן ברחובות יגאל אלון וציר מנחם בגין. פיתוח העיר לשנים הקרובות יושפע מתכנית המתאר החדשה תא/5500, אשר הופקדה בפברואר 2025 כעדכון לתכנית הקיימת תא/5000. תכנית זו מתווה את כיווני הפיתוח העירוני, תוך מתן מענה מלא לתכנית המטרו.

התכנית תאפשר הגדלה משמעותית של שטחי התעסוקה בעיר בכ-800,000 מ"ר. זאת תתבצע באמצעות העצמת זכויות ועירוב שימושים אינטגרטיבי סביב מוקדי הפיתוח ותחנות המטרו. התכנית שמה דגש מיוחד על הולכי רגל ותחבורה ציבורית, לצד אימוץ תקן חניה מופחת.

# אזורי התעסוקה המרכזיים בתל אביב:



01

## ציר מנחם בגין –

אזור התעסוקה המשתרע לאורכה של דרך מנחם בגין מהווה כיום את המע"ר (מרכז עסקים ראשי) המרכזי של תל אביב ואת קו הרקיע שלה.

לאזור זה יש נגישות מירבית הודות למגוון אמצעי תחבורה. דרך המחלפים, ניתן להגיע בקלות לציר נתיבי איילון. התחבורה הציבורית כוללת את תחנות הרכבת הכבדה ואת תחנות הרכבת הקלה (הקו האדום הפועל), ובעתיד הקרוב תתווסף גם נגישות משופרת באמצעות קו המטרו הכחול M1, אשר ינוע לאורך הציר כולו.

**תמהיל המשתמשים באזור:** אזור זה מאופיין בגורדי שחקים מודרניים, אשר מושכרים ברובם לחברות היי-טק מובילות, משרדי עורכי דין בולטים וגופים פיננסיים מרכזיים.

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

02

## מתחם שרונה –

מוגדר על ידי רחובות מרכזיים: הוא גובל ברחוב קפלן מצפון, דרך בגין ממזרח, שדרות אבן גבירול ממערב ורחוב החשמנאים מדרום. מרבית מגדלי המשרדים באזור ממוקמים משני צדדי של רחוב הארבעה.

שלב ההקמה של פרויקט TLV LANDMARK בשרונה מתקרב לסיומו. מגדל A בפרויקט זה מאוכלס כמעט במלואו, בעוד שמגדל B נמצא בעיצומה של בנייה.

**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, Meta, Tenable, Cato Networks, Optibus, KPMG

03

## מתחם חסן עראפה –

ממוקם בלב העיר תל אביב, כשהוא תחום על ידי הרחובות: יצחק שדה מצפון, דרך בגין ממערב, רחוב המסגר ממזרח ורחוב דוד חכמי מדרום.

המתחם מתאפיין בתנופת פיתוח משמעותית: חלקו כבר כולל מגדלי משרדים חדשים, וחלקו האחר נמצא כיום בעיצומה של בנייה.

לאזור קיימת נגישות טובה וסמיכות לקו האדום של הרכבת הקלה (תחנת קרליבך אשר מהווה נקודת מפגש בין הקו האדום והירוק העתידי של הרכבת הקלה).

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

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

98%

שיעור תפוסה ממוצע

145 ₪

דמ"ש ממוצעים (מ"ר/משרדים)

\*מתייחס למחירים AS IS

97%

שיעור תפוסה ממוצע

150 ₪

דמ"ש ממוצעים (מ"ר/משרדים)

\*מתייחס למחירים מעטפת

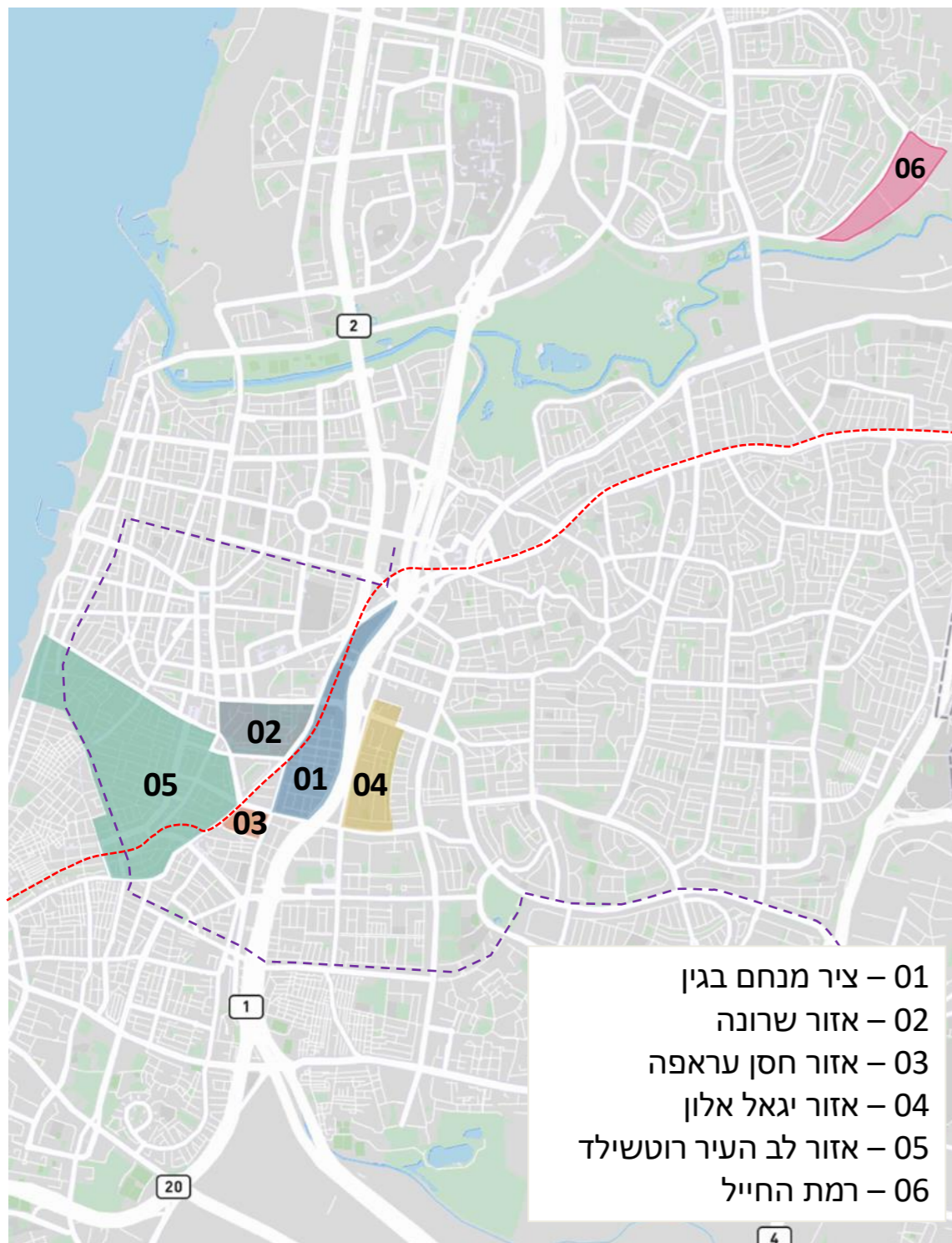
95%

שיעור תפוסה ממוצע

140 ₪

דמ"ש ממוצעים (מ"ר/משרדים)

\*מתייחס למחירים AS IS



130 ₪

דמ"ש ממוצעים  
(מ"ר/משרדים)

\*מתייחס למחירים AS IS

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

80 ₪

דמ"ש ממוצעים  
(מ"ר/משרדים)

\*מתייחס למחירים AS IS

55 ₪

דמ"ש ממוצעים  
(מ"ר/משרדים)

\*מתייחס למחירים AS IS

90%

שיעור תפוסה ממוצע

93%

שיעור תפוסה ממוצע

95%

שיעור תפוסה ממוצע

04

#### מתחם יגאל אלון –

מתחם תעסוקה המשתרע לאורכו של הרחוב יגאל אלון. הוא תחום בין רחובות יגאל אלון ממערב, עמינדב מדרום, תוצרת הארץ מצפון ורחוב ההשכלה ממזרח.

במתחם מגדלי משרדים חדישים לצד בניינים וותיקים.

האזור נהנה מנגישות מעולה היות והינו צמוד דופן למחלפי נתיבי איילון. בעתיד, צפויה נגישותו להתחזק אף יותר עם תוספת קווי התחבורה הציבורית המתוכננים: קווי המטרו M1 ו-M2 וכן הקו הסגול של הרכבת הקלה.

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

**חברות מובילות באזור:** Google, Motorola, AT&T, Tik Tok, Checkpoint, Palo Alto

05

#### מתחם לב העיר רוטשילד –

משתרע ממרכז תל אביב לכיוון דרום-מערב, עד לשכונת נווה צדק וליים.

האזור ייחודי בכך שקיימים בו מבנים מרובי סגנונות אדריכליים שונים, המשקפים זרמים ותקופות היסטוריות מגוונות של העיר.

למתחם קיימת נגישות טובה, ומשמעותית בזכות העובדה שהקו האדום של הרכבת הקלה עובר דרכו.

**תמהיל המשתמשים באזור:** האזור מאופיין בגורדי שחקים מודרניים, חלקם בעירוב שימושים, לצד מבנים לשימור ומגדלי משרדים ותיקים. השוכרים הם ברובם חברות סטארט אפ, גופים פיננסיים וגופים משוק ההון.

**חברות מובילות באזור:** Autodesk, Artlist, Meta, Atera, הבנק הבינלאומי, בנק ירושלים

06

#### מתחם רמת החייל –

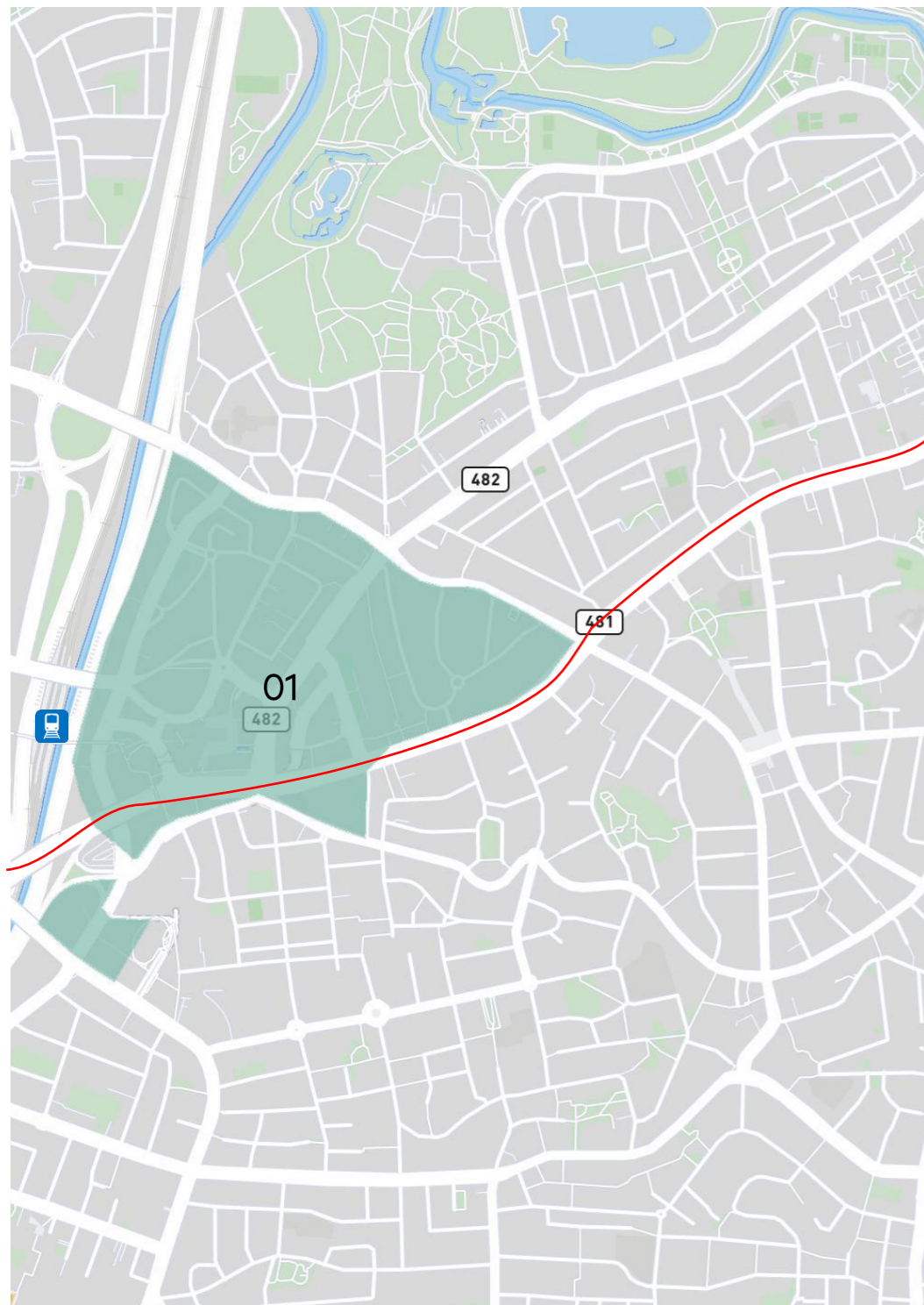
ממוקם בצפון-מזרח העיר תל אביב, וגבולותיו הם רחוב ראול ולנברג מצפון וממערב, רחוב הברזל ושטחים פתוחים ממזרח. הוא משמש כמרכז עסקים ותעסוקה מרכזי, הכולל חברות שונות מתחומי הפרסום וההיי-טק, לצד מוסדות כמו בית החולים אסותא. בעתיד, צפויה הנגישות לאזור להשתפר משמעותית: הקו הירוק של הרכבת הקלה וקו M3 של רכבת המטרו עתידים לעבור ברחוב ראול ולנברג.

**תמהיל המשתמשים באזור:** האזור מאופיין בבנייני משרדים וותיקים לצד חדישים, חלקם בעירוב שימושים. השוכרים הינם ברובם חברות פרסום, תקשורת, היי-טק ובית החולים אסותא.

**חברות מובילות באזור:** אסותא, קשת 12, פיליפ מוריס, כלל חברת ביטוח, קבוצת רד בינת

# רמת גן

מתחם הבורסה בר"ג המהווה את מתחם העסקים הראשי של העיר בשל מיקומו האסטרטגי במשולש הגבולות רמת גן, גבעתיים ותל אביב והוא מהווה שלוחה של העיר תל אביב. המתחם נמצא במגמת פיתוח לאחר אישור תכנית המתאר רג/1800 המגדילה זכויות בניה ומעודדת התחדשות עירונית ובנייה לגובה. במקביל נצפית מגמה של עלייה בסטנדרט הבניה במגדלים חדשים במתחם. בימים אלו מוקם במתחם מגדל המשרדים Exchange בגובה 45 קומות הכולל כ- 70,000 מ"ר וצפוי לאכלוס במהלך 2026, כאשר מרבית השטחים בו טרם שווקו עד כה.



01

## מתחם הבורסה –

תחום בין הצירים ז'בוטינסקי מדרום, ביאליק מצפון, דרך אבא הלל ממזרח ונתיבי איילון ממערב. האזור נהנה מנגישות מלאה בזכות קרבתו לנתיבי איילון, תחנת רכבת סבידור מרכז והקו האדום של הרכבת הקלה. בנוסף, צפויה הנגישות להתחזק משמעותית עם הפעלת קווי המטרו M1 ו-M2 העתידיים לעבור במתחם. היצע המשרדים הקיים מגוון: קיים היצע רחב של משרדים בבניינים ברמת Class B, ואילו בבניינים ברמת Class A נרשמים אחוזי תפוסה גבוהים.

**תמהיל המשתמשים באזור:** האזור מאופיין בגורדי שחקים המושכרים ברובם לגופים פיננסיים, משרדי עורכי דין מובילים וחברות היי-טק.

**חברות מובילות באזור:** מנורה מבטחים, הראל, מזרחי טפחות, איילון ביטוח, HSBC, F5, Dynamic Yield, Taboola, Mobileye

96%

שיעור תפוסה ממוצע

95 ₪

דמ"ש ממוצעים (מ"ר/משרדים)

\*מתייחס למחירים מעטפת

\*במגדל אטריום, דמי השכירות גבוהים יותר ועומדים על ממוצע של כ- 150 ₪/מ"ר

## פתח תקווה

באזורי התעשייה של פתח תקווה מתבצעת כיום תנופת פיתוח, עם ריבוי פרויקטים חדשים בשלבי ייזום וביצוע שונים. בשנים הקרובות צפויים להתווסף עשרות אלפי מ"ר שטחי בנייה. הפעלת הקו האדום של הרכבת הקלה האיצה את היקפי הבנייה במתחם, אולם ההאטה הכללית בענף מקשה על אכלוס מגדלי המשרדים החדשים.

### בעיר שלושה אזורי תעסוקה מרכזיים:

#### 01 קרית אריה –

אזור התעשייה קריית אריה ממוקם בחלקה הצפון מערבי של העיר, משתרע על שטח של כ-2,250 דונם ומהווה כמע"ר המרכזי בעיר. האזור נהנה מנגישות טובה, כתוצאה מקרבה לצירי תחבורה ראשיים, לקו האדום של הרכבת הקלה ולתחנת רכבת כבדה הסמוכה לאצטדיון הכדורגל בעיר. ציר ז'בוטינסקי תוחם את האזור מכיוון דרום, כביש 4 מכיוון מערב ומסילת הרכבת הכבדה מצפון. **תמהיל המשתמשים באזור:** האזור שבעבר אופיין בתעשייה מסורתית שינה את צביונו לאורך השנים ונהפך לאזור מתקדם עם מתחמי משרדים בהיקפי גדולים המושכרים לחברות היי טק מובילות. היקף גדול של שטחי תעשייה מסורתית עודנו קיים ולאורך הזמן ממשיך בתהליך של פיתוח, התחדשות והסבה לפרויקטים חדשים. **חברות מובילות באזור:** Marvell, CyberArk, Intuit, IBM

#### 02 אזור התעשייה הסיבים –

ממוקם בחלקה המערבי של פתח תקווה, אזור התעשייה מאופיין ברובו במבני תעשייה ומשרדים ותיקים לצד התחלות בנייה חדשות. **תמהיל המשתמשים באזור:** מבנים ותיקים לצד חדשים, חברות היי טק, בעלי מקצועות חופשיים, חברות ביטוח. **חברות מובילות באזור:** Align Technologies, יד 2, AIG, Docusign, Zap, שקל חברה לביטוח

#### 03 אזור התעשייה סגולה –

אזור התעשייה הידוע גם בשם פארק עסקים ירקון, ממוקם בחלקה הצפוני מזרחי של העיר. באזור קיימים מפעלי תעשייה כבדה, מתחמי מסחריים גדולים (פאוור סנטרס), אולמות וגני אירועים. במחצית השנייה של שנת 2023 אושרה תכנית להתחדשות אזור התעשייה סגולה עם תוספת של כ-1,000,000 מ"ר לתעסוקה – בהתבסס על תחנת המטרו M2 ועל תחנת הרכבת "סגולה". באזור לא קיימים בנייני משרדים מסוג Class A. **תמהיל המשתמשים באזור:** בעלי מקצועות חופשיים, תעשייה, מוסכים, אולמות אירועים. **חברות מובילות באזור:** Airobotics, Isotopia Molecular, Comparts



70%

שיעור תפוסה ממוצע

53 ₪

דמ"ש ממוצעים (מ"ר/משרדים)

\*מתייחס למחירים מעטפת

60%

שיעור תפוסה ממוצע

45 ₪

דמ"ש ממוצעים (מ"ר/משרדים)

\*מתייחס למחירים מעטפת

80%

שיעור תפוסה ממוצע

45 ₪

דמ"ש ממוצעים (מ"ר/משרדים)

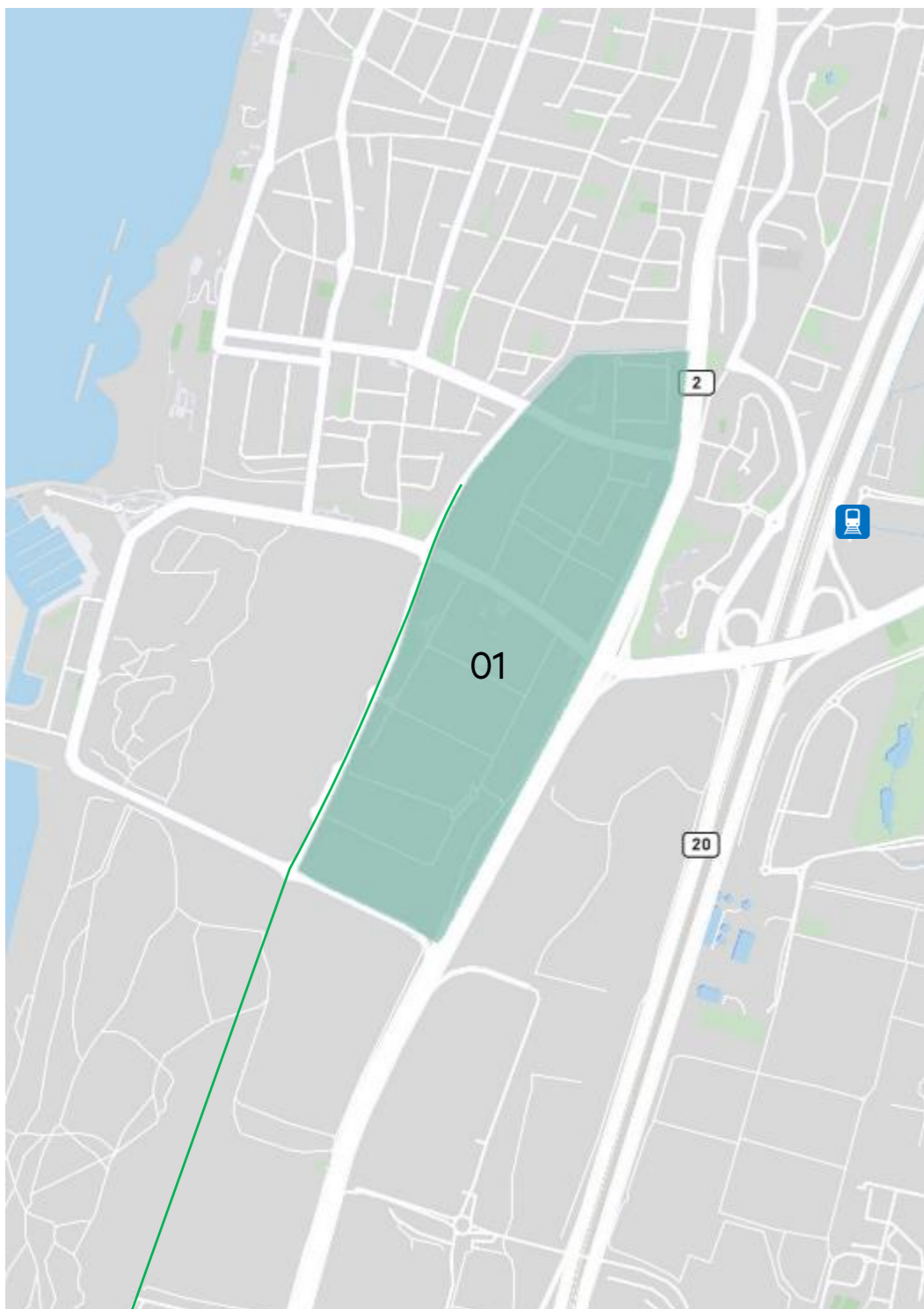
\*מתייחס למחירים AS IS

## הרצליה

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.

בימים אלה מתגבש פיתוח המתחם החדש "קרית שחקים" הממוקם בסמוך לכביש החוף ולמחלף שבעת הכוכבים, אשר משמש כעתודת קרקע מרכזית לפיתוח תעסוקה, משרדים ומסחר. האזור נהנה מנגישות גבוהה לרכבת, נתיבי איילון ונתיבי תנועה מרכזיים, מה שמאפשר פוטנציאל למשוך חברות הייטק וחדשנות באופן מתון ומתוכנן.

בנוסף, נפתח מתחם "ביג פאשן גלילות", מרחב מסחר ותעסוקה הכולל שטחי מסחר בהיקף רחב וכן מגדל משרדים בן 45 קומות הכולל כ- 75 אלף מ"ר לתעסוקה. נכון למאי 2025, דווח על אכלוס של כ- 70%.



### 01 אזור התעסוקה הרצליה פיתוח –

01

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.

**תמהיל המשתמשים באזור:** האזור מאופיין במתחמי משרדים ייעודים חדשים לחברות היי טק לצד מבנים ותיקים.

**חברות מובילות באזור:** Apple, Veronie, Pfizer, Microsoft, Accenture, AppsFlyer, GM

86%

שיעור תפוסה ממוצע

90 נמ

דמ"ש ממוצעים (מ"ר/משרדים)

\*מתייחס למחירים מעטפת

# רעננה

רעננה מהווה מוקד משיכה מרכזי לחברות היי טק המחפשות חלופה באזור השרון. כביש מס' 531 ותחנות הרכבת הכבדה שיפרו משמעותית את הנגישות לעיר. נרשמה מגמת האטה באכלוס של פרויקטים חדשים למשרדים.

## אזורי התעסוקה המרכזיים בעיר מתחלקים לשניים:

### 01

#### קרית אתגרים –

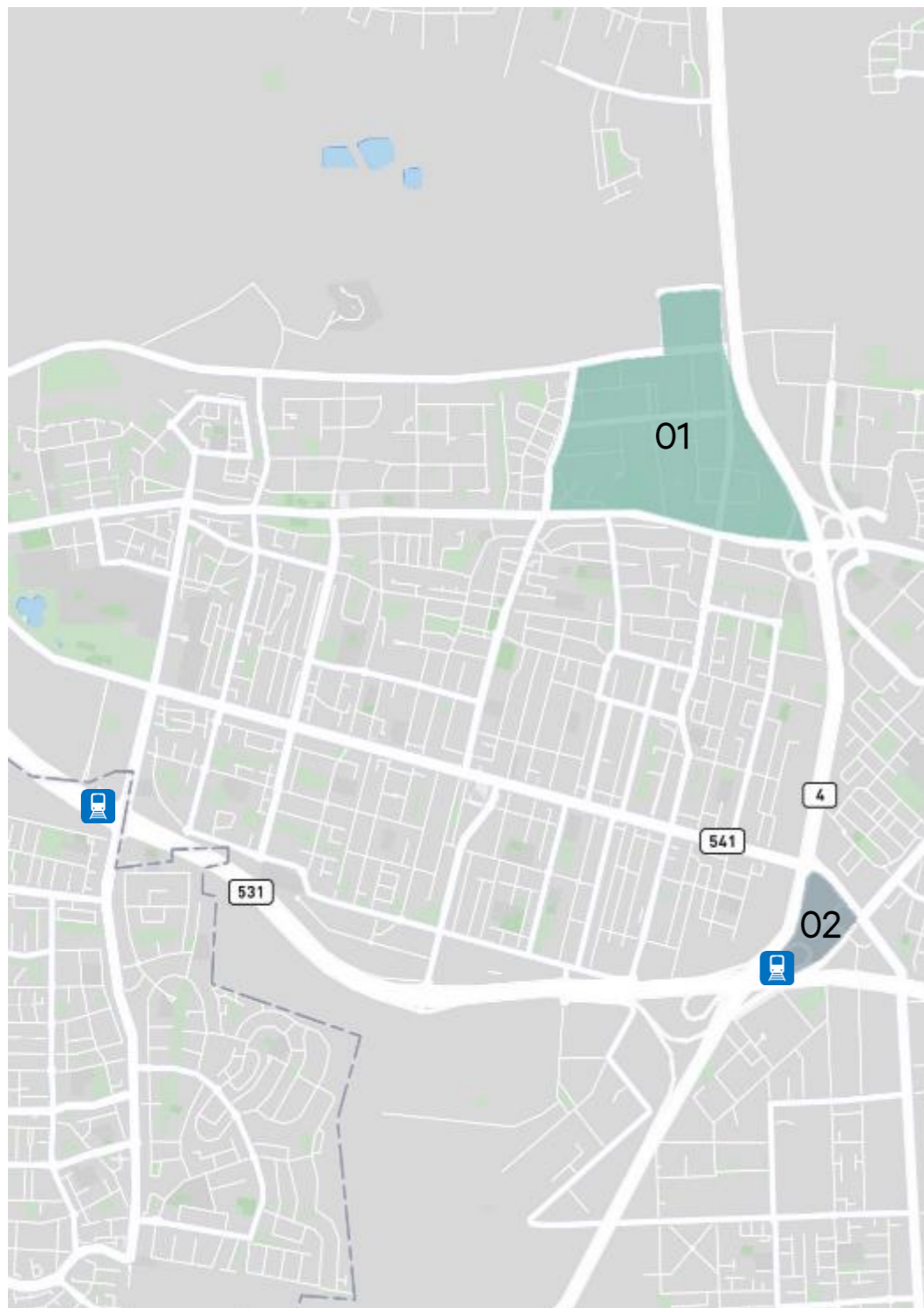
אזור התעשייה קריית אתגרים ממוקם בחלקה הצפוני מזרחי של העיר, משתרע על שטח של כ-900 דונם ומהווה המע"ר המרכזי בעיר. האזור תחום בשדרות וייצמן מכיוון דרום, שדרות קרן היסוד מכיוון מערב ושטחים חקלאיים מכיוון צפון. כיום הנגישות לאזור היא ברובה דרך מחלף כפר סבא-רעננה צפון, ובעתיד תפתח כניסה נוספת כאשר תסתיים סלילת כביש עוקף רעננה צפון. בעתיד הרחוק האזור עתיד להיות משורת ע"י קו M1 של רכבת המטרו שצפוי לעבור באזור.

**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, Nvidia, Eli Lilly, NICE

### 02

#### צומת רעננה דרום –

אזור התעשייה בצומת רעננה דרום גובל בעיר כפר סבא, האזור מאופיין במספר רב של חברות פארמה והיי טק.  
**תמהיל המשתמשים באזור:** חברות היי טק, בנייני משרדים ותיקים לצד בנייני משרדים מודרניים.  
**חברות מובילות באזור:** ZoomInfo, Red Hat, Deloitte, Abre, Philips



## 70%

שיעור תפוסה ממוצע

## 55 ₪

דמ"ש ממוצעים (מ"ר/משרדים)

\*מתייחס למחירים מעטפת

## 80%

שיעור תפוסה ממוצע

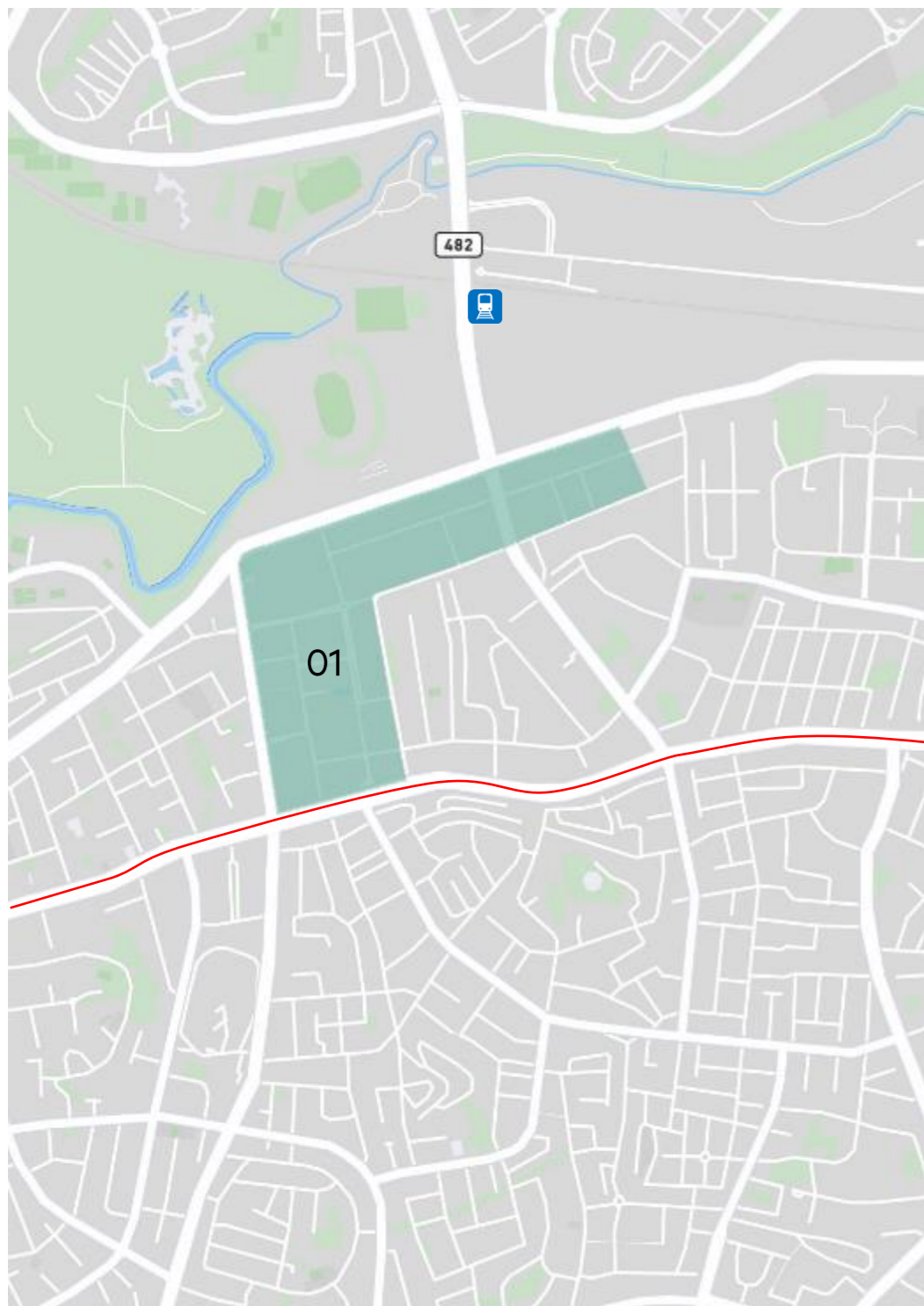
## 60 ₪

דמ"ש ממוצעים (מ"ר/משרדים)

\*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 וביוזמת 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 אכלוס מתקדמים.



### מתחם BBC אזור התעסוקה הראשי -

### 01

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, סמוך לקו האדום של הרכבת הקלה ולתחנת הרכבת "בני ברק".

**תמהיל המשתמשים באזור:** מרבית השטחים מושכרים לבעלי מקצועות חופשיים.

**חברות מובילות באזור:** Rooms (Fattal), Isracard, Max, eToro, Visa Cal, מיטב דש, הפניקס גמא

### 85%

שיעור תפוסה ממוצע

### 50 ₪

דמ"ש ממוצעים (מ"ר/משרדים)

\*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.

## אזור התעסוקה חולון בתנופת פיתוח

01

### אזור תעשייה ג'-

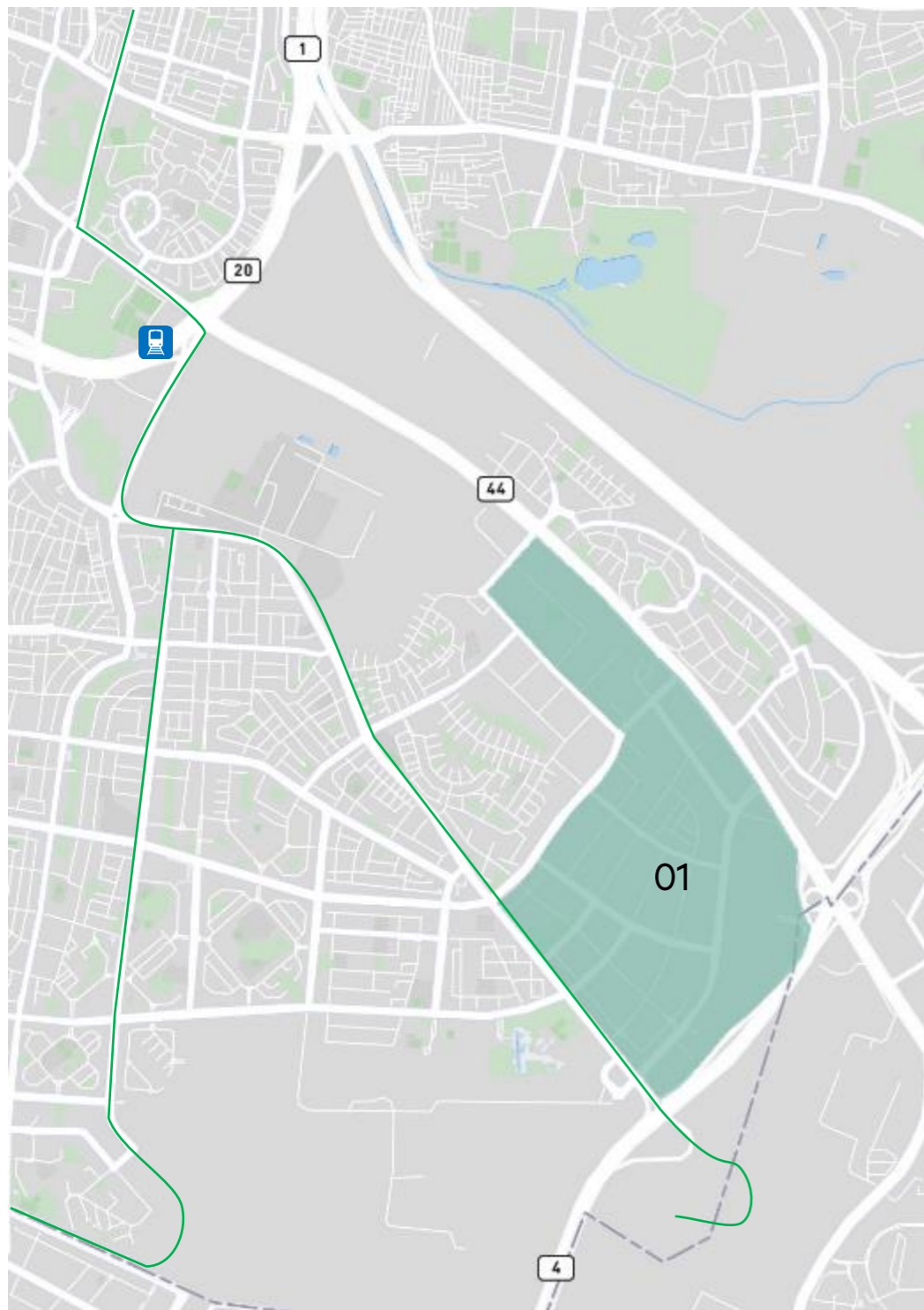
ממוקם בחלק המזרחי של העיר ולמעשה מהווה את אזור התעסוקה המודרני היחיד בעיר. משתרע על שטח של כ- 700 דונם, ונהנה מנגישות טובה, כשהכניסה הראשית לאזור הינה דרך מחלף חולון מזרח. האזור גובל בכביש מספר 4 ובשדרות ירושלים.

האזור בתנופה בנייה ופיתוח משמעותיים בשנים האחרונות, בהן קודמו והוקמו באזור התעשייה פרויקטים חדשים של החברות אמות, עזריאלי, מבנה וגב ים, בהיקף כולל של כ- 400,000 מ"ר, החווים קצב אכלוס איטי מהצפוי לאור היצע גדול. במתחם עתיד לעבור הקו הירוק של הרכבת הקלה.

**תמהיל המשתמשים באזור:** בעלי מקצועות חופשיים, גופים פיננסיים.

**חברות מובילות באזור:** Sapiens, NTA, DealHub, אורון אחזקות והשקעות, בזק, קבוצת הלמן אלדובי, עמידר

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



70%

שיעור תפוסה ממוצע

45 ₪

דמ"ש ממוצעים (מ"ר/משרדים)

\*מתייחס למחירים מעטפת

\*המחירים הינם מחירי מעטפת

# רחובות / נס ציונה

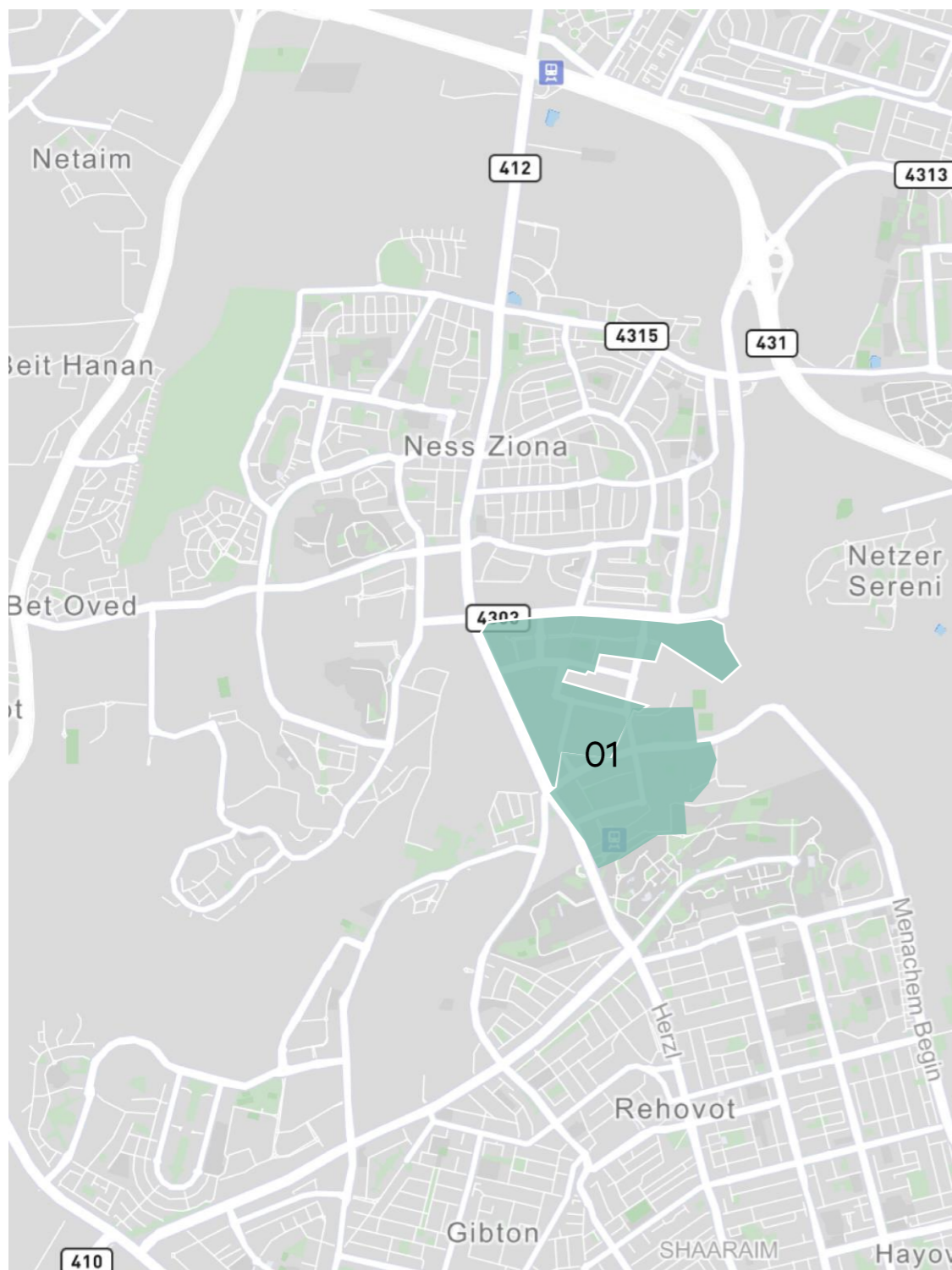
פארק המדע המשותף לנס ציונה ורחובות הפך למוקד משיכה עבור חברות טכנולוגיה באזור השפלה, בין היתר לאור הסמיכות למכון ויצמן למדע ברחובות, המהווה מוקד של מחקר ופיתוח מדעי וטכנולוגי. שתי הערים בעלות נגישות טובה לתחבורה פרטית וציבורית, כולל קרבה לצירים ארציים באמצעות כביש 431.

## אזור התעסוקה המרכזי:

### 01 פארק המדע (פארק תמר) -

פארק העסקים משותף לשתי הערים, הפארק ממוקם באזור צפון העיר רחובות ודרום העיר נס ציונה. הפארק בעל נגישות טובה לתחבורה ציבורית, ממוקם בצמוד לתחנת הרכבת של רחובות, ועתיד ליהנות מנגישות נוחה לכל חלקי גוש דן באמצעות תחנת מטרו (M1 עתידית). מבין החברות הטכנולוגיות השוכנות בפארק נמנות חברות בינלאומיות גדולות לצד חברות סטארט-אפ קטנות.

**תמהיל המשתמשים באזור:** האזור בתנופת פיתוח מתמשכת ומאופיין במתחמי משרדים ייעודיים לחברות היי טק ולמעבדות, בנייני משרדים חדשים לצד שטחי מסחר נרחבים. **חברות מובילות באזור:** Applied Materials, Elbit, Electra, Stratasys, Nova Measuring Instruments, Landa Corporation Ltd, HP, Johnson & Johnson



80% **55 ₪**

שיעור תפוסה ממוצע

דמ"ש ממוצעים (מ"ר/משרדים)

\*מתייחס למחירים מעטפת

\*המחירים הינם מחירי מעטפת

## ירושלים

ירושלים, בירת ישראל והעיר המאוכלסת ביותר, מתאפיינת במגוון אזורי תעשייה, תעסוקה ופארקים טכנולוגיים מתקדמים.

רובע הכניסה החדש לעיר, בהיקף בינוי של מעל מיליון מ"ר (מתוכם כחצי מיליון לתעסוקה), צובר תאוצה:

מגדל מרום (40 קומות, 80 אלף מ"ר תעסוקה ומסחר) מוקם כראשון מבין 20 מגדלים מתוכננים ברובע, הסמוך לתחנת הרכבת יצחק נבון ול-3 קווי רכבת קלה. מקדמים תכניות למגדל המשפט (40 קומות, 58 אלף מ"ר למשרדי ממשלה ומינהל ציבורי) ולמתחם בניין הדואר (40 קומות, 40 אלף מ"ר תעסוקה ומסחר לצד 200 יח"ד).

## אזורי התעסוקה המרכזיים בבירת ישראל הם:

## 01 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 מגישות טובה כשלמעשה, מחלף גולדה מאיר תוחם את האזור מכיוון דרום מזרח, דרך בגין מכיוון צפון מערב ובנוסף קיימת קרבה לכביש מספר 1. במתחם עתיד לעבור הקו הכחול של הרכבת הקלה.

**תמהיל המשתמשים באזור:** האזור מאופיין בבניינים משרדים ותיקים המושכרים ברובם לחברות היי טק, מוסדות ממשלתיים, בעלי מקצועות חופשיים ומפעלי ייצור.

**חברות מובילות באזור:** Beck Tech, Mobileye, Siemens, DNS, Matrix, Intel

## 02 גבעת שאול –

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

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

**תמהיל המשתמשים באזור:** בעלי מקצועות חופשיים, מפעלי ייצור, משרדים ממשלתיים

**חברות מובילות באזור:** רשם היורשות, משרד האוצר, ברלב דייוולופמנט בע"מ

## 03 רובע הכניסה לעיר –

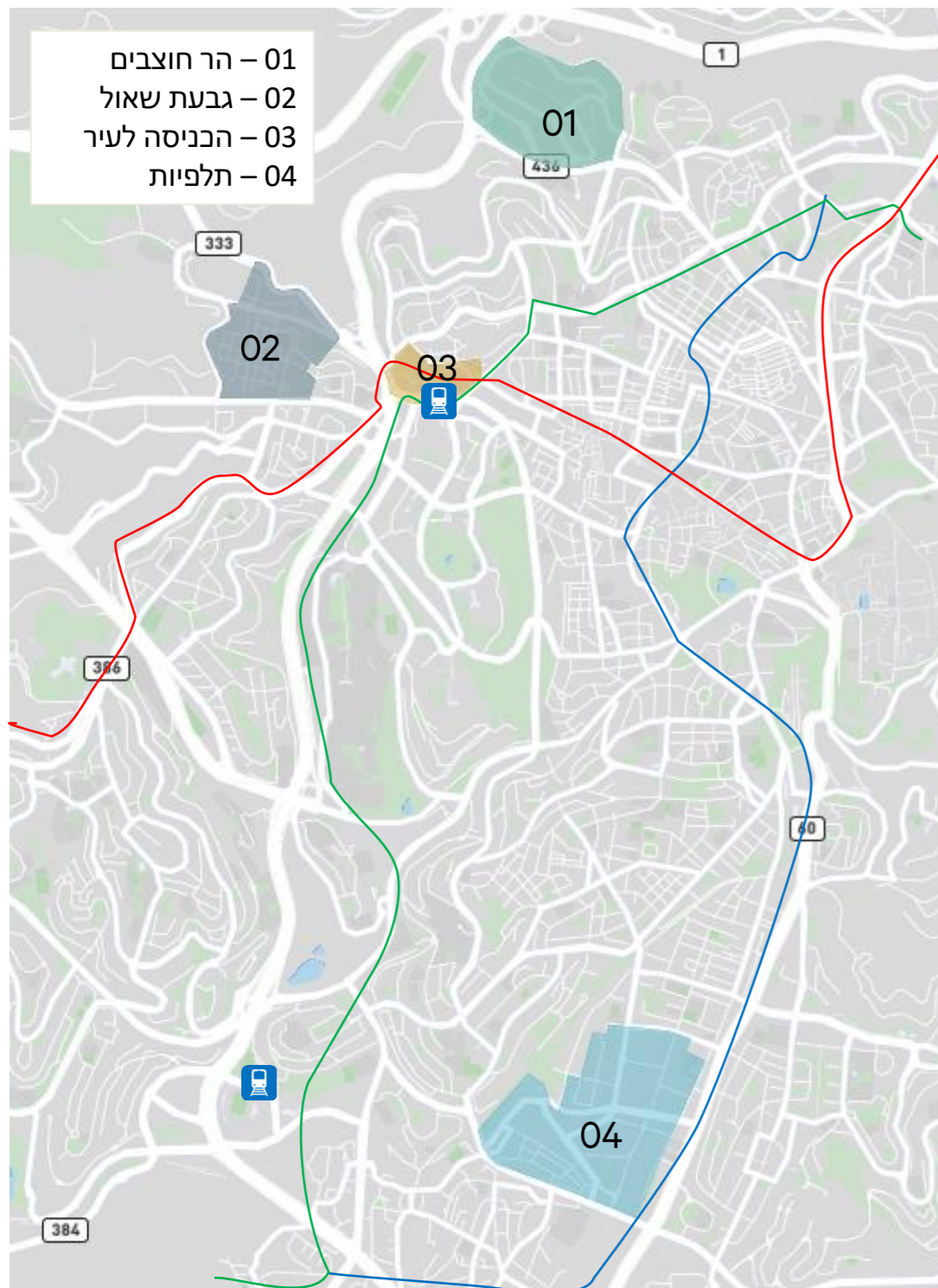
נמצא בשלבי הקמה ראשוניים וממוקם בסמיכות לגשר המיתרים ותחנת הרכבת יצחק נבון. רובע זה צפוי להוות מתחם מרכזי לאזור התעשייה של הר חוצבים. תמהיל השימושים במתחם יכלול שטחי תעסוקה, מסחר, מגורים ומלונאות בהיקפים משמעותיים.

**חברות מובילות באזור:** Airobotics, Isotopia Molecular, Compart

## 04 תלפיות –

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

**חברות מובילות באזור:** בעלי מקצועות חופשיים.



90%  
שיעור תפוסה ממוצע

77 ₪  
דמ"ש ממוצעים (מ"ר/משרדים)

\*מתייחס למחירים AS IS

85%  
שיעור תפוסה ממוצע

70 ₪  
דמ"ש ממוצעים (מ"ר/משרדים)

\*מתייחס למחירים AS IS

90%  
שיעור תפוסה ממוצע

80 ₪  
דמ"ש ממוצעים (מ"ר/משרדים)

\*מתייחס למחירים AS IS

85%  
שיעור תפוסה ממוצע

73 ₪  
דמ"ש ממוצעים (מ"ר/משרדים)

\*המחירים הינם מחירי מעטפת

# מבט על המצב הנוכחי בשוק הנדל"ן המסחרי בישראל

שוק אחסנה ולוגיסטיקה



## אחסנה ולוגיסטיקה

שוק האחסנה והלוגיסטיקה בישראל מוערך בכ- 4 מיליון מ"ר של שטחים. בעשור האחרון, הענף חווה תנופה יוצאת דופן והפגין צמיחה עקבית של למעלה מ- 10% בשנה.

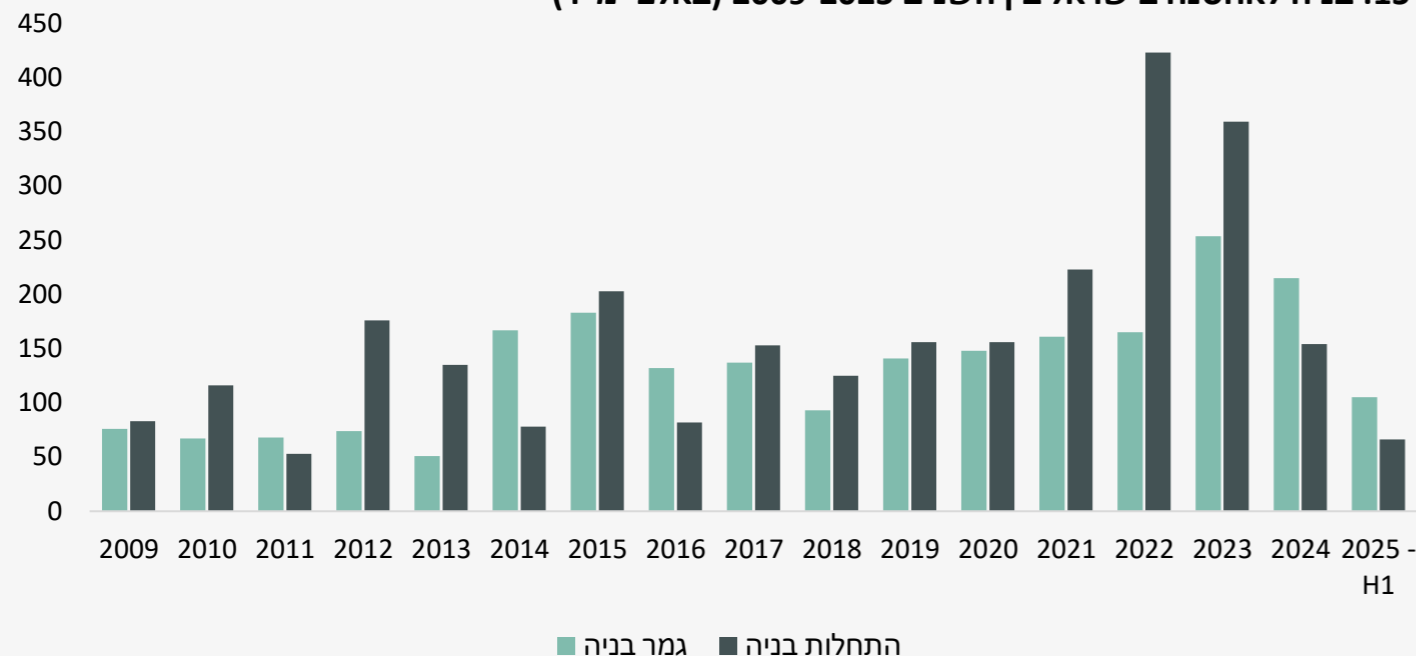
### בין המגמות העיקריות המובילות את הצמיחה ניתן למנות:

- **גידול בביקוש לסחורות - 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 האוכלוסייה מכתוב את קצב גידול הצריכה, המשפיע על הצמיחה בענפי הייצור ועל הייבוא, וכפועל יוצא משפיע על הביקוש לשטחי לוגיסטיקה בישראל.
- **גידול בייבוא וייצוא - חל גידול עקבי בייבוא לישראל ובייצוא מישראל ביחס לשנים קודמות.** בעקבות זאת, החל תהליך של פיתוח נמלים חדשים והרחבת נמלים קיימים, על מנת לספק מענה הולם לכלל הסחורות המגיעות אל הארץ והיוצאות ממנה.
- **עלייה ברכישות אונליין - הצרכנות בישראל ובעולם נמצאת במגמת מעבר מתמשך להזמנות אונליין.** שיעור הרכישות אונליין מתוך סך הצריכה גדל ככל שמתמקדים בגילאים 16-24, נתון זה מעיד כי המגמה העתידית צפויה להימשך ולהתחזק.
- **מעבר לאחסון ממוכן - גופים רבים במשק עברו להשתמש במחסנים אוטומטיים (ממוכנים) שהוקמו במיקומים יעילים ואפקטיביים.** כמו כן, גופים אלו מבצעים מיקור חוץ של הפעילות הלוגיסטית על כל שרשרת הערך, באמצעות חברות המתמחות בהקמת מרכזים מרובי שוכרים (TPL - Third Party Logistics).

### הביקוש לשטחי אחסון ולוגיסטיקה נובע ממספר מאפייני מיקום:

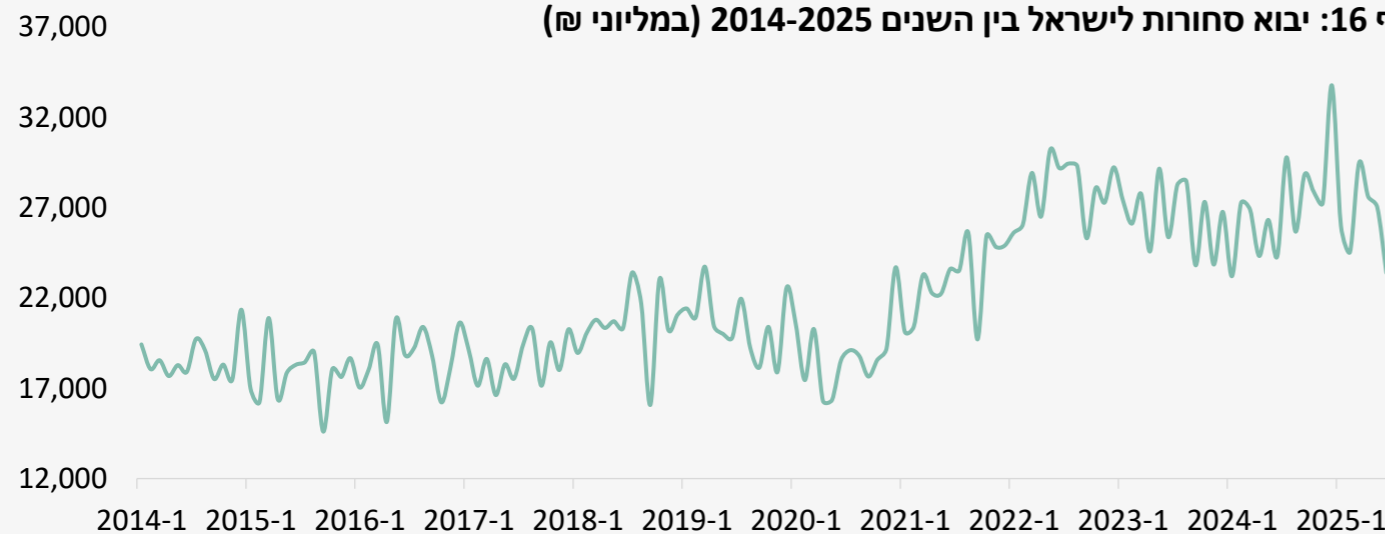
- נגישות תחבורתית גבוהה לצירים ראשיים
- קרבה לנמלים
- סמיכות למוקדי ייצור
- קרבה למרכזי צריכה וללקוחות פוטנציאליים
- עלות קרקע אטרקטיבית
- קרבה לכוח אדם שיתפעל את המרכז הלוגיסטי
- שינוע צמוד למסילת רכבת - מגלם יתרון משמעותי בהפחתת עלויות השינוע היבשתי

גרף 15: בניה לאחסנה בישראל בין השנים 2009-2025 (באלפי מ"ר)



מקור: הלמ"ס

גרף 16: יבוא סחורות לישראל בין השנים 2014-2025 (במיליוני ₪)



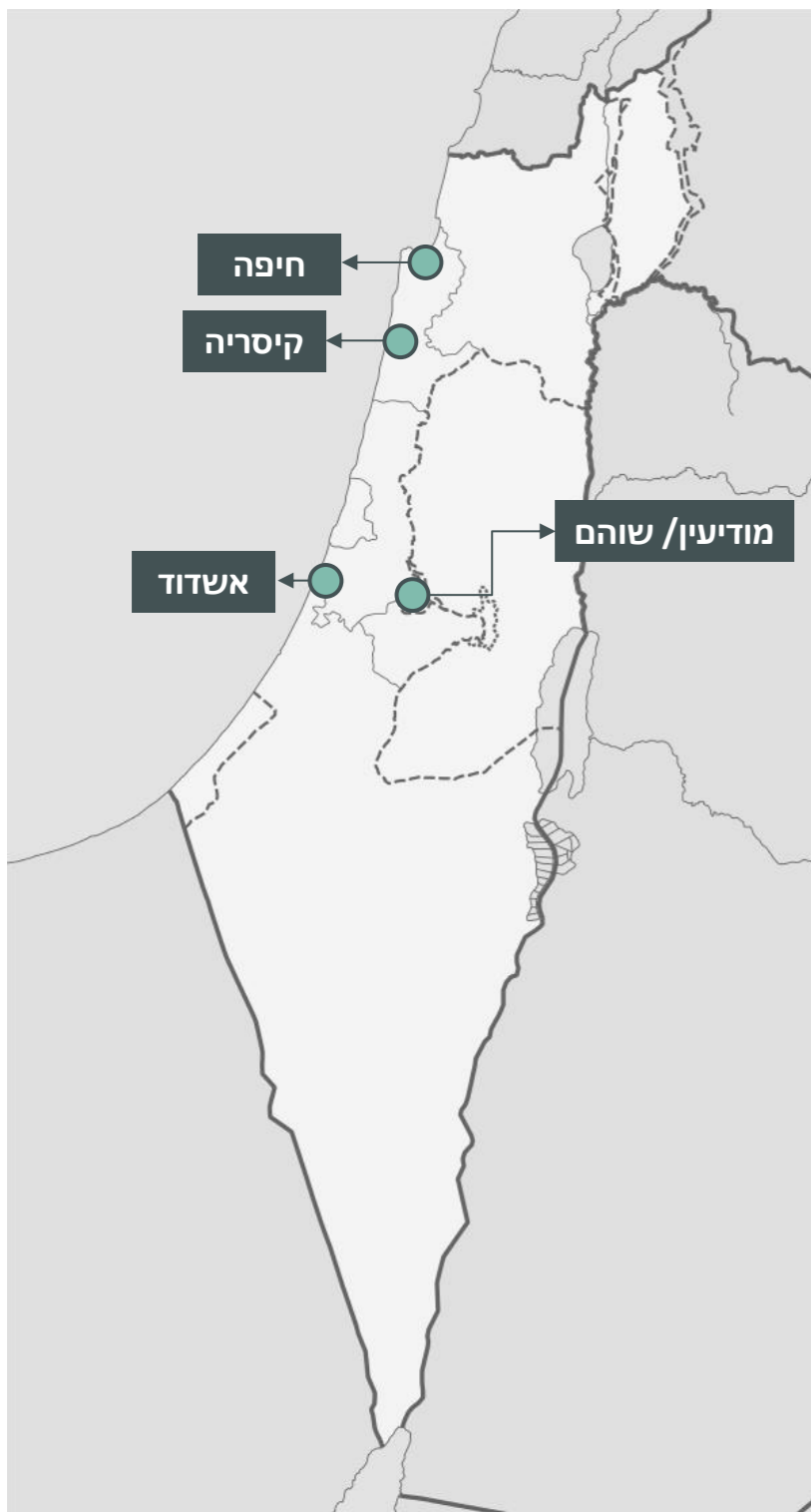
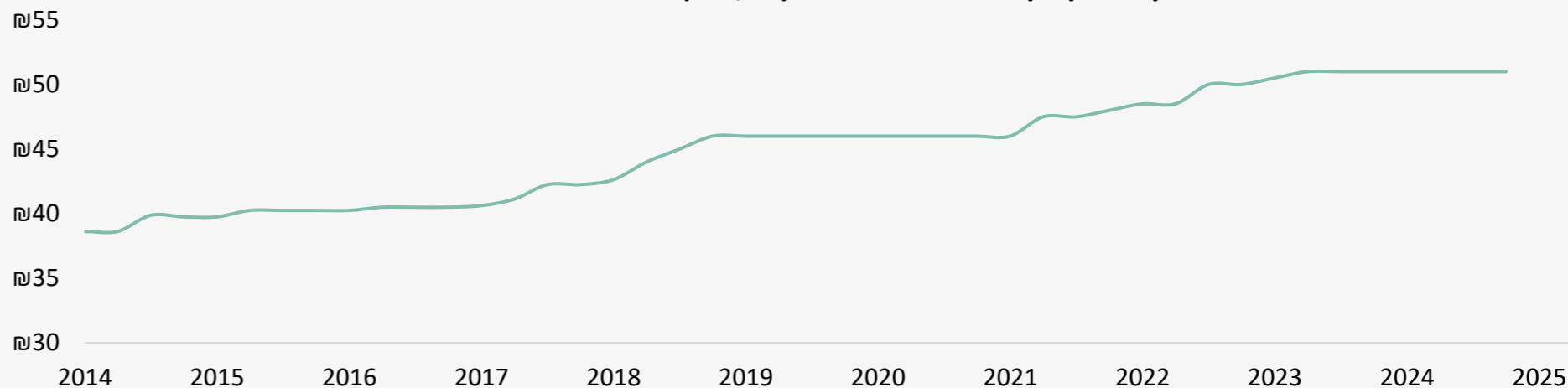
מקור: הלמ"ס

**מרבית המרלו"גים מופעלים באחת מ-3 צורות עיקריות:**

- ייזום והפעלה עצמיים:** חברות גדולות רוכשות קרקע ומתפעלות בעצמן את המרכזים הלוגיסטיים. תהליך המתאפשר הודות ליכולותיהן הכלכליות. הלקוחות הטיפוסיים למודל זה הינם חברות וארגונים
- ייזום על ידי חברה אחת לשוכר בודד או שוכרים מרובים:** מודל זה כולל הקמת מבנה בהתאמה אישית מלאה לצרכי החברה השוכרת, ולאחר מכן השכרת המבנה לתקופה של 5 עד 10 שנים. הלקוחות הטיפוסיים למודל זה הם חברות קטנות ובינוניות.
- ייזום על ידי חברת נדל"ן והפעלה על ידי חברה מסוג TPL:** הקמת/השכרת מרכז לוגיסטי ותפעולו על ידי צד שלישי בהיבט הציוד, כוח אדם וניהול. במודל זה המרלו"ג משרת לקוחות מרובים לפי כמות האחסון הנדרש. שימוש בשירותי TPL מאפשר גמישות לארגונים לאחסן בהתאם לצרכיהם. הלקוחות הטיפוסיים למודל זה הינם חברות קטנות/בינוניות שאינן מחזיקות מחסנים או לחלופין שנדרשות לגמישות בנפחי האחסנה השוטפת, המתקבלת באמצעות מיקור חוץ חלקי/מלא.
- תצורות האחסנה העיקריות הינן:**
  - אחסנה סטנדרטית בגובה 12 מ': מבנה האחסנה הנפוץ בישראל, עלות ההקמה נמוכה, הוא תואם לזכויות בנייה בסיסיות המוגדרות לתעשייה, ומותאם לשימוש במלגזות סטנדרטיות.
  - אחסנה ממוכנת בגובה 20-40 מ': מבנה האחסנה היעיל ביותר מבחינת ניצול שטח. הוא מציע כמות משטחים מרבית למ"ר רצפה וכן כמות משטחים מרבית לנפח אחסון כולל. עלות ההקמה שלו גבוהה והוא דורש מומחיות ספציפית, אך הוא מציע עלויות תפעול נמוכות ודורש מיעוט כוח אדם.

**מבט על המצב הנוכחי בשוק הלוגיסטיקה**

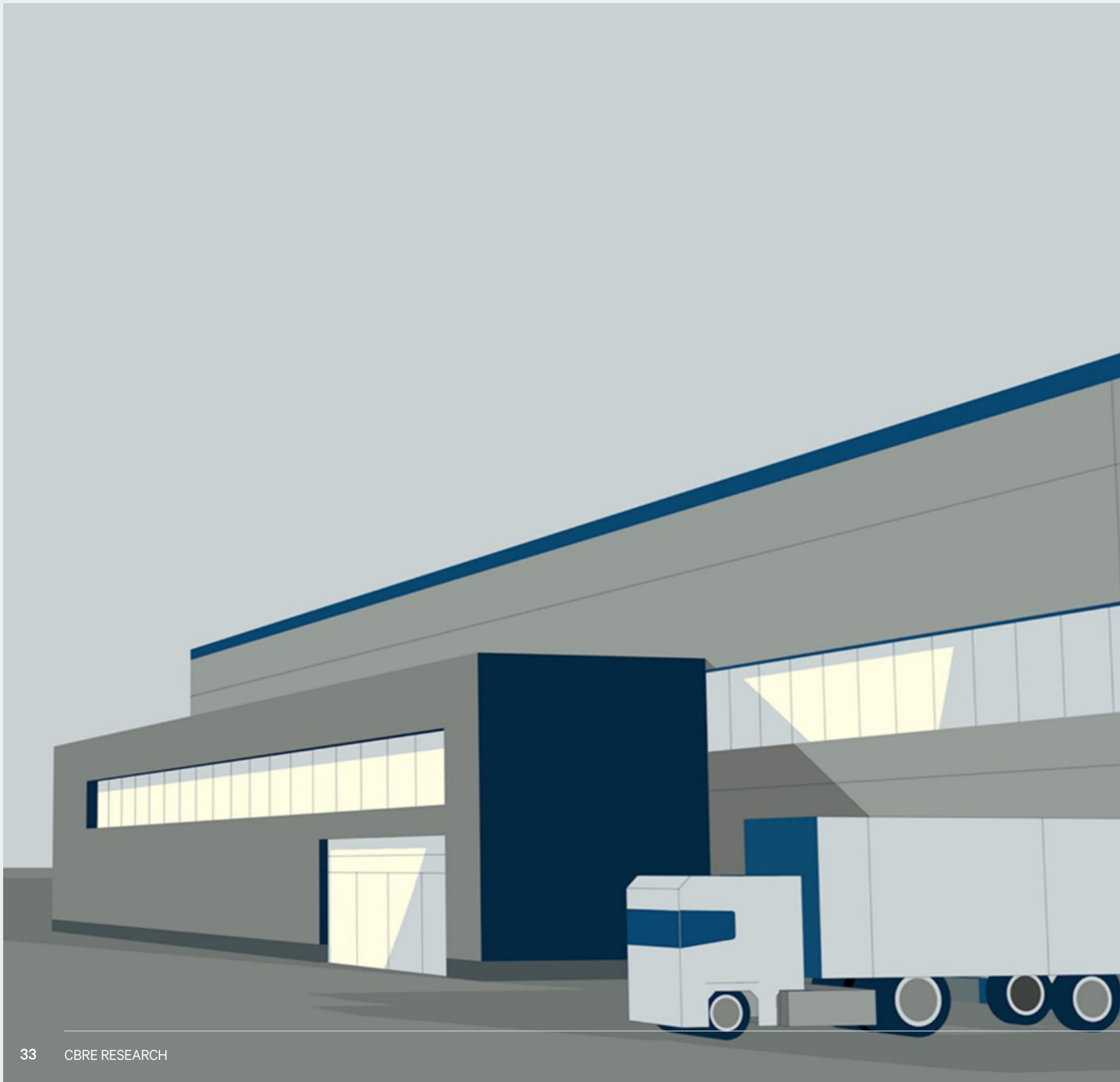
במהלך המחצית הראשונה של שנת 2025, נמשכה מגמת מיעוט העסקאות בשוק הלוגיסטיקה. מחירי הקרקעות המיועדות ללוגיסטיקה נותרו ללא שינוי משמעותי, וכך גם דמי השכירות עבור מבנים לוגיסטיים בנויים ושטחי אחסנה פתוחה.

**גרף 17: דמי שכירות ממוצעים ללוגיסטיקה בארץ בין השנים 2014-2024 (ש"ח/מ"ר)**

# מבט על המצב הנוכחי בשוק הנדל"ן המסחרי בישראל

סקירה אזורית – לוגיסטיקה

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



## סקירה אזורית - לוגיסטיקה

### אשדוד

הסמיכות לשני נמלי אשדוד מהווה עוגן משיכה מרכזי לפעילות אחסנה ולוגיסטיקה באזור. במחצית הראשונה של שנת 2025 נצפה מיעוט עסקאות, לצד המשך פיתוח וצמיחה בפעילות הנמל החדש. עם זאת, הנמל החדש עדיין פועל בהיקף שינוע מכולות חלקי מאוד, ושיעורי הפעילות שלו נמוכים ביחס לתפוקה הצפויה.

**תמהיל המשתתפים באזור:** האזור מאופיין בפעילות של חברות לוגיסטיקה הפועלות בנמל, מחסני ערובה ובונדד, וכן שטחי אחסון פתוח למכולות.

**חברות מובילות באזור:** קבוצת פרידנזון, קבוצה Overseas Commerce, 207, אשדוד בונדד, קבוצת גלובס, לוגיסטיקר, סלע לוגיסטיקה, אורשר

### מודיעין/ שוהם

קרבתו של המתחם לכביש 6 ולנמל התעופה בן-גוריון (נתב"ג), יחד עם מיקומו המרכזי בין גוש דן, ירושלים, צפון הארץ ודרומה, כל אלה מהווים גורם משיכה משמעותי עבור חברות רבות.

**תמהיל המשתתפים באזור:** האזור מאופיין בחברות שמחזיקות מרלו"ג עצמי המשמש כמרכז ראשי לכלל הפעילות הארצית שלהן.

**חברות מובילות באזור:** Teva – SLE, שופרסל, תנובה, יוחננוף, אוסם, יקבי רמת הגולן, קבוצת גאמידה, UMI

### חיפה

הסמיכות לשני נמלי חיפה (הישן והחדש) ולנמל התעופה חיפה מהווה עוגן משיכה לפעילות אחסנה ולוגיסטיקה באזור חיפה.

במהלך המחצית הראשונה של 2025 נצפה מיעוט עסקאות. מגמה זו מתרחשת לצד המשך פיתוח וצמיחה בפעילות הנמל החדש, אשר עדיין פועל בהיקף שינוע מכולות חלקי וכן בשיעורי פעילות נמוכים ביחס לצפי התפוקה.

על פי דוח ועדת ההיגוי של התכנית האסטרטגית לפיתוח מפרץ חיפה, שפורסם במרץ 2025, לוחות הזמנים המתוכננים לפינוי בתי הזיקוק ומסוף התזקיקים במפרץ חיפה לטובת פיתוח תעסוקה, מגורים ולוגיסטיקה נדחו כחצי שנה מהמועד המקורי, כלומר משנת 2029 לשנת 2030.

**תמהיל המשתתפים באזור:** האזור מאופיין בחברות לוגיסטיקה הפועלות בנמל, מחסני ערובה ובונדד, אחסנת מכולות פתוחה וחברות כימיקלים.

**חברות מובילות באזור:** Overseas Commerce, קבוצת פרידנזון, לוגיסטיקר

### קיסריה

אזור המאופיין בשטחי אחסנה המשמשים חברות ייצור לצד יבואנים ומפיצים, וכן בעסקאות משותפות עם החברה לנכסי קיסריה.

**תמהיל המשתתפים באזור:** האזור מאופיין במחסנים של חברות העוסקות בייבוא, הפצה וקמעונאות, וכן במחסנים של חברות תעשייה.

**חברות מובילות באזור:** דיפלומט, Fritz, דקטלון, דלתא, קבוצת גולף, שסטוביץ, קומסקו, החברה לנכסי קיסריה

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

55 ₪ 6 מיליון ₪

\*למרלו"גים חדשים Class A

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

60 ₪ 6.5 מיליון ₪

\*למרלו"גים חדשים Class A

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

50 ₪ 3.5 מיליון ₪

\*למרלו"גים חדשים Class A

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

55 ₪ 4 מיליון ₪

\*למרלו"גים חדשים Class A

# מבט על המצב הנוכחי בשוק הנדל"ן המסחרי בישראל

שוק המסחר

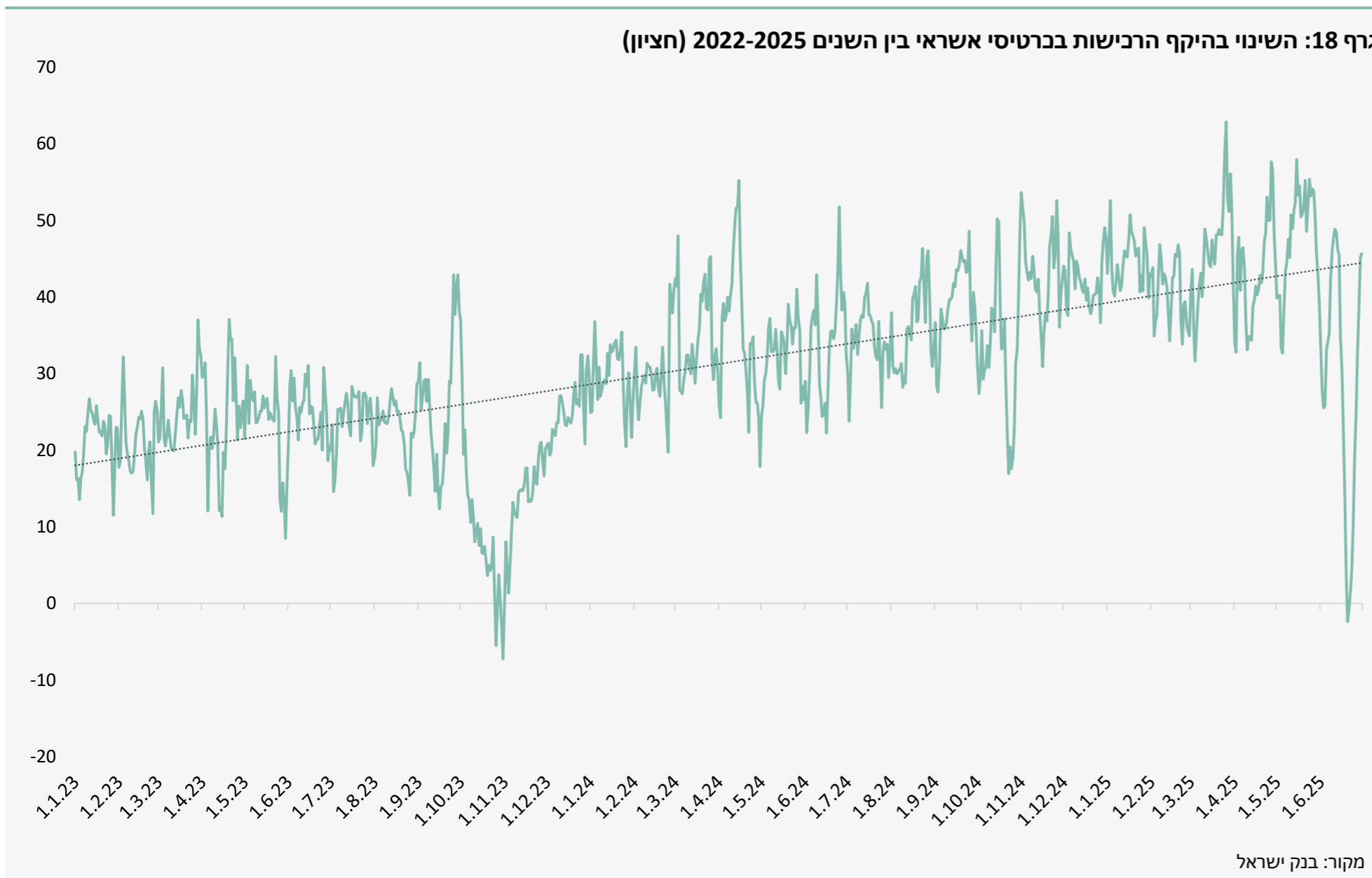


## שוק המסחר

במחצית הראשונה של שנת 2025 ענף המסחר בישראל הציג המשך צמיחה משמעותית. פדיונות הקניונים ומרכזי המסחר הגיעו לשיאים חדשים, וגם תחום המסחר המקוון המשיך להתרחב. מגמה חיובית זו נתמכה בגידול עקבי בהיקף הרכישות בכרטיסי אשראי, המשקף את העלייה הכללית בצריכה האישית.

עם זאת בחודש יוני חלה ירידה חדה בהיקף הרכישות בכרטיסי אשראי. ירידה זו נבעה ישירות מאירועי מבצע "עם כלביא", מבצע של 12 ימים מול איראן. בעקבות המבצע, כל הקניונים נסגרו למשך 10 ימים, מה שהוביל להשפעה מיידית על נתוני המסחר.

גרף 18: השינוי בהיקף הרכישות בכרטיסי אשראי בין השנים 2022-2025 (חציון)



# צור קשר

תומר איילי

מאי משה

מנהל מחלקת השקעות ומחקר

מחלקת השקעות ומחקר

[Tomer.eyaly@cbre.com](mailto:Tomer.eyaly@cbre.com)

[May.moshe@cbre.com](mailto:May.moshe@cbre.com)

סמדר פומרנץ

הדר מוצ'ניק

מנהלת משרד

עיצוב

[Smadar.pomerantz@cbre.com](mailto:Smadar.pomerantz@cbre.com)

[Hadar.muchnik@cbre.com](mailto: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.