

# Natam

דו"ח מחקר לשוק המשרדים והתעשייה



**דו"ח Natam**  
**גליון מס' 46**  
חציון שני שנת 2020

# גליון מס' 46

- 3 ..... סקירת שוק - שנה לקורונה
- 3 ..... הקדמה
- 4 ..... סקר משרדים בתל אביב
- 6 ..... סקר משרדים בערים סביב תל אביב
- 8 ..... סקר משרדים בחיפה והצפון
- 10 ..... סקר משרדים בירושלים
- 12 ..... סקר משרדים בבאר שבע
- 13 ..... סקר שוק מבני תעשייה ולוגיסטיקה
- 16 ..... עסקאות נדל"ן



## עסקאות נדל"ן – סקירת המחצית השנייה של שנת 2020

נגיף הקורונה שהחל להתפשט ברחבי העולם לפני כשנה, השפיע משמעותית על חיי היום-יום של כולנו. המגזרים שנפגעו במיוחד כתוצאה מהמגיפה הם התיירות, הפנאי והתרבות וכן חלק ממגזר הקמעונאות. במקביל, ענף המשרדים גם הוא חווה השנה צמצום בביקושים, זאת על רקע מעבר חברות למסגרת עבודה מהבית וכן בשל סימני השאלה לגבי אופן ומידת השימוש במשרדים בעתיד.

עם זאת, לא כל המגזרים חוו את המשבר באותו האופן – חלק מהמגזרים במשק למדו לעבוד תחת מגבלות הקורונה ורוב הפעילות המשקית נמשכה גם במהלך הסגרים שהוטלו במשך השנה, מכיוון שכמעט ולא חלה הגבלה על הגעה למקומות עבודה שאינם כרוכים בקבלת קהל.

יתרה מכך, ענפים מסויימים אף חוו גידול משמעותי בתקופה זו, בעיקר בתחומי המזון – קמעונאות ומזון מהיר (משלוחים), מוצרים רפואיים ותרופות, וכן קימעונאים המפעילים פלטפורמה למכירה אינטרנטית. כפועל יוצא של גידול המסחר ברשת, גדל הצורך בשטחי אחסון ונרשם המשך גידול בביקושים למבנים לוגיסטיים, במקביל לירידה בביקוש לשטחי מסחר.

עם פיתוח החיסונים לקורונה והתחלת חיסון האוכלוסייה ברחבי העולם, נוצרת ציפיה כי החיים יחזרו בהדרגה למסלולם במהלך השנה הקרובה. עם זאת, להערכתנו, לקורונה תהיה השפעה ארוכת טווח על המשק, מכיוון שזו האיצה תהליכים שהחלו גם קודם לכן: התפתחות המסחר האינטרנטי והשפעתו (בכיוונים הפוכים) על ענפי המסחר והלוגיסטיקה, וכן התפתחויות טכנולוגיות שמאפשרות לעבוד מהבית.

## הקדמה

### סקר שוק בנייני משרדים:

#### עקרונות הסקר:

דו"ח Natam סוקר בנייני משרדים ומבני תעשייה באזורים שונים בארץ ומספק מדגם מייצג להשוואת מחירי שכירות ושיעורי אכלוס. סקר זה מתייחס ל-2 רמות של בנייני משרדים: Class A ו-Class B, זאת לאור הבדלי האיכויות והמחירים ביניהם.

#### הבניינים הכלולים בסקר עונים על הקריטריונים הבאים:

Class B	Class A
<ul style="list-style-type: none"> <li>• מבנים בעלי שטח בנוי מעל הקרקע: 5,000 מ"ר ומעלה.</li> <li>• רמה טובה / סבירה של גמר פנימי בשטחים הציבוריים.</li> <li>• בניינים ברמה נמוכה יותר מאשר בניינים מסוג Class A המתאימים לדיירים המחפשים אלטרנטיבה פחות יקרה.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• שטח מבונה מעל קומת הקרקע: 10,000 מ"ר ומעלה.</li> <li>• מערכות מלאות של מיזוג אוויר מרכזי ומספר מעליות.</li> <li>• רמה גבוהה של גמר פנימי בשטחים הציבוריים.</li> <li>• חברת ניהול מקצועית אשר מתחזקת את הבניין.</li> <li>• מחירי שכירות מבוקשים למשרדים חדשים הכוללים גימור סטנדרטי של 2,500 ₪ למ"ר ברוטו (נכון לתאריך בו נערך הסקר).</li> </ul>

## מגמות כלכליות:

#### שוק המשרדים

במהלך שנת 2020 בוצעו עסקאות השכרת משרדים בירידה של בין 5%-15% בהשוואה למחירים בתחילת השנה. בנוסף, בעלי המשרדים העניקו לשוכרים הטבות נדיבות יותר מבעבר, כולל חודשי "גרייס" ותקציב שיפוצים ו/או התאמות.

#### תעשייה/ לוגיסטיקה

הביקושים המשמעותיים לשטחי אחסנה בשנים האחרונות תודלקו על ידי מגמת הגידול העיקבי במסחר באינטרנט, שהואץ בעקבות הקורונה.

#### מסחר

מחירי נכסים מסחריים משקפים תשואה של כ-6%-6.5% במיקומים עירוניים מרכזיים ובמרכזים שכונתיים ותשואה של כ-7% במיקומים עירוניים משניים.

## סקר מגדלי משרדים Class A בתל אביב

בסקר זה נבדקו 62 מגדלי Class A ב-7 אזורים מרכזיים בתל אביב המהווים מדגם מייצג לכלל אזורי המשרדים הממוקמים במרחב העירוני באזור. שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: 2,072,409 מ"ר.

### סיכום נתוני הסקר

חנייה (מ)	דמי ניהול (ש"ח / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2020 (ש"ח / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2020 (ש"ח / מ"ר)	שיעור אכלוס חציון שני 2020	שיעור אכלוס חציון ראשון 2020	שטחים בסקר (מ"ר)	בניינים בסקר	אזור
690	19.80	72.50	79.50	88.87%	93%	209,106	10	רמת החייל
1,127.78	21.11	111.39	114.07	97.57%	97.44%	804,573	18	ציר מ. בגין
1,310	22.20	122.60	128	92.55%	96.23%	104,204	5	סיטי
1,300	22	114	117.50	96.60%	98.22%	29,850	2	מרכז תל אביב
970.83	17.58	111	119	95.32%	94.52%	416,048	10	יגאל אלון
1,140	21	105.02	111	93.87%	93.22%	134,624	6	בית המשפט
897.22	20.15	87	95.12	94.86%	96.15%	374,004	11	בורסה
<b>1,062.26</b>	<b>20.55</b>	<b>103.36</b>	<b>109.17</b>	<b>95.20%</b>	<b>95.54%</b>	<b>2,072,409</b>	<b>62</b>	<b>סה"כ / ממוצע</b>
↓ -5.62%				↓ -0.36%		<b>השינוי</b>		

\* בשל מאפייני האזור, נכלל אזור הבורסה כחלק מסקירת השטחים בתל אביב.

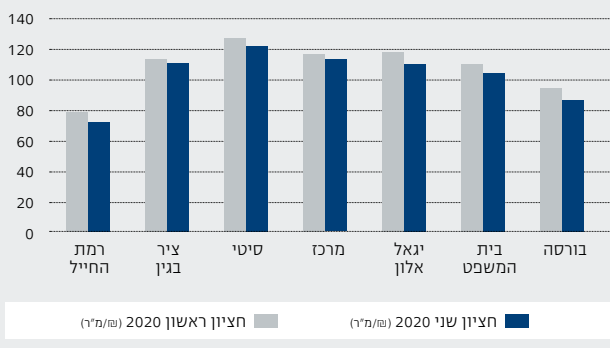
### תחזית

- לאחר שנים שבו שוק מגדלי המשרדים בתל אביב נהנה מיציבות בשיעורי האכלוס ומעליית מחירים מתמדת באזורי הביקוש, משבר הקורונה הוביל לירידות בשני סקטורים אלו. אנו סבורים כי רמת המחירים המבוקשת בשוק תשמור על ממוצע נמוך מזו שהורגלנו אליה בשנים האחרונות.
- ניכר כי שיעורי האכלוס בחציון הקרוב יושפעו בעיקר משיטת העבודה ההיברידית - המשלבת עבודה מהמשרד ומהבית. שיטת עבודה זו צפויה להשפיע באופן ישיר על שטחי המשרדים שיושכרו בקרב חברות.
- גורם מהותי נוסף אשר עשוי להשפיע על שיעורי האכלוס בטווח הרחוק, הוא היצע השטחים הגדול אשר עתיד לצאת לשוק בשנים הקרובות - מעל 700,000 מ"ר עד שנת 2023. היצע בסדר גודל כזה יוסיף על האטת קצב שיעור האכלוס באזורים השונים בשוק משרדים זה.

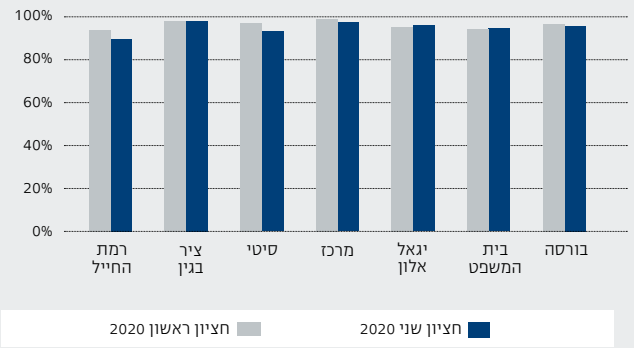
### ניתוח הנתונים

- שיעור האכלוס בשוק מגדלי המשרדים Class A בתל אביב מציג ירידה קלה של 0.36% בשיעורי האכלוס לעומת חציון קודם ועומד על 95.20%.
- האזור בו חלה הירידה הגדולה ביותר בשיעור האכלוס הוא רמת החייל, בו נרשמה ירידה של 4.65% מחציון קודם, 88.87% בממוצע.
- דמי השכירות הממוצעים עבור משרדים בשוק זה עומדים על כ-103 ש"ח למ"ר, ירידה של 5.62% מחציון קודם. לאחר ירידות מתונות יותר בחציון הקודם ולאור משבר הקורונה המתמשך, נרשמו ירידות נוספות בכל האזורים שנסקרו. בין הירידות המשמעותיות ביותר בשוק משרדים זה, ניתן לראות את אזור הסיטי - עם ירידה של 4.40% בדמי השכירות; אזור בית המשפט - עם ירידה של 5.69% בדמי השכירות; יגאל אלון - עם ירידה של 7.21% בדמי השכירות; אזור הבורסה - עם ירידה של 9.33% בדמי השכירות; ורמת החייל עם הירידה הגדולה ביותר בדמי השכירות המבוקשים - 9.66% בדמי השכירות.

דמי שכירות במגדלי משרדים Class A - השוואה לחציון קודם



שיעור אכלוס במגדלי משרדים Class A - השוואה לחציון קודם



## סקר בנייני משרדים Class B בתל אביב

בסקר זה נבדקו 42 בנייני Class B ב-7 אזורים מרכזיים בתל אביב המהווים מדגם מייצג לכלל אזורי המשרדים הממוקמים במרחב העירוני באזור. שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: 520,943 מ"ר.

### סיכום נתוני הסקר

חנייה (ש)	דמי ניהול (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2020 (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2020 (ש / מ"ר)	שיעור אכלוס חציון שני 2020	שיעור אכלוס חציון ראשון 2020	שטחים בסקר (מ"ר)	בניינים בסקר	אזור
612.50	20	62.50	67	83.12%	89.35%	84,700	8	רמת החייל
737.50	20.33	65.89	67.92	93.38%	91.23%	129,656	12	ציר מ. בגין
983	22	76	80	94.62%	95.40%	53,210	3	סיטי
950	22.33	82.33	85.67	93.58%	97.21%	35,836	3	מרכז תל אביב
625	18.67	65.50	67.83	90.18%	90.97%	93,975	6	יגאל אלון
1,350	21	92.50	95	86.75%	88.42%	25,400	2	בית המשפט
712.50	19.25	63	65	94.02%	95.35%	98,166	8	בורסה
<b>852.93</b>	<b>20.51</b>	<b>72.53</b>	<b>75.49</b>	<b>91.07%</b>	<b>92.33%</b>	<b>520,943</b>	<b>42</b>	<b>סה"כ / ממוצע</b>
↓ -4.08%				↓ -1.39%		<b>השינוי</b>		

\* בשל מאפייני האזור, נכלל אזור הבורסה כחלק מסקירת השטחים בתל אביב.

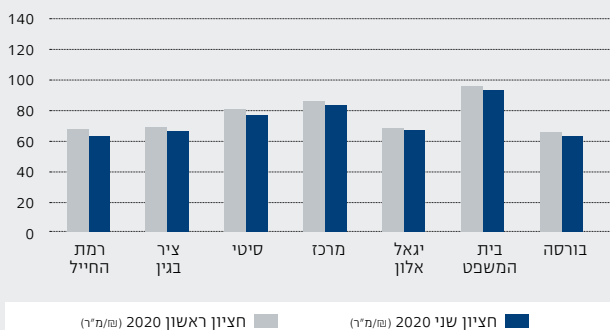
### תחזית

- שיעור האכלוס צפוי להתייצב בחציון הקרוב של שנת 2021, לאור מעבר חברות ממגדלי Class A לשוק משרדים זה במטרה לצמצם עלויות.

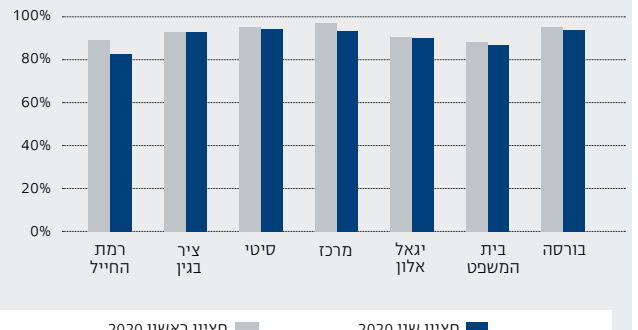
### ניתוח הנתונים

- שיעור האכלוס בשוק בנייני משרדים Class B בתל אביב ירד ל-91.07%, ירידה של 1.39% לעומת חציון קודם. גם בשוק זה, אזור רמת החייל הציג את הירידה הגבוהה ביותר בשיעור האכלוס, ירידה בשיעור 7.5%.
- דמי השכירות בשוק משרדים זה ירדו ב-4.08% בהשוואה לחציון קודם ועומדים על 72.53 ש"ח למ"ר בממוצע. אזור בית המשפט ממשיך להוביל עם דמי השכירות הגבוהים ביותר לשוק זה, ועומד על 92.50 ש"ח למ"ר דמי שכירות.

דמי שכירות בבנייני משרדים Class B – השוואה לחציון קודם



שיעור אכלוס בבנייני משרדים Class B – השוואה לחציון קודם



## סקר מגדלי משרדים Class A בערים סביב תל אביב

בסקר זה נבדקו 85 מגדלי Class A ב-9 אזורים מרכזיים, עד 30 ק"מ ממרכז תל אביב. שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: 1,973,265 מ"ר.

### סיכום נתוני הסקר

חנייה (ש)	דמי ניהול (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2020 (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2020 (ש / מ"ר)	שיעור אכלוס חציון שני 2020	שיעור אכלוס חציון ראשון 2020	שטחים בסקר (מ"ר)	בניינים בסקר	אזור
612.50	20.75	89.06	91.56	94.69%	96.27%	220,767	16	הרצליה פיתוח
505.56	17.56	68.67	69.34	88.46%	93.01%	155,170	9	מודיעין וטובת נתב"ג
519.38	18.41	70.18	71.73	92.15%	91.73%	266,375	17	פתח תקווה
360	17.94	65	71.25	78.25%	87.85%	144,597	8	רעננה
373.33	13.88	58	61.70	92.55%	94.17%	120,200	10	נתניה - פולג
428.13	14.25	71.33	72.38	84.07%	90.57%	122,7200	9	רחובות - נס ציונה
470	16.40	71.40	72	98.64%	98.06%	72,336	5	כפר סבא - הוד השרון
362.50	14.75	45.75	46.75	81.12%	83.51%	63,840	4	ראש העין
650	17	68.57	71.43	93.98%	94.10%	807,280	7	בני ברק
<b>475.71</b>	<b>16.77</b>	<b>67.55</b>	<b>69.80</b>	<b>91.28%</b>	<b>93.08%</b>	<b>1,973,265</b>	<b>85</b>	<b>סה"כ / ממוצע</b>
				↓ -3.33%				
				↓ -1.97%				השני

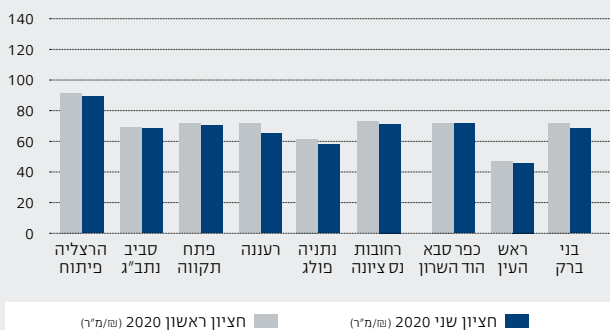
### תחזית

- באזורים נרחבים בשוק משרדים Class A בערים סביב תל אביב, הכוללים את רעננה, ראש העין, פתח תקווה, נס ציונה ורחובות, ניכרת בניה חדשה ופרויקטים רבים הצפויים להתאכלס במהלך השנים הקרובות. ההיצע הרב, לצד צמצום שטחי המשרדים לטובת עבודה חלקית מהבית, עלולים להקשות על קצב האכלוס בטווח הקרוב.
- באזור רחובות ונס ציונה נרשמה עלייה בהתיישבות חברות מתחומי הרפואה והמדעים בהתאמה לתמהיל האזורי, וכן מתוכננת בנייה עתידית המושקעת בתכנון משרדים מותאמים לתחומים אלו, הכוללים שטחי מעבדות ותשתיות מתאימות.

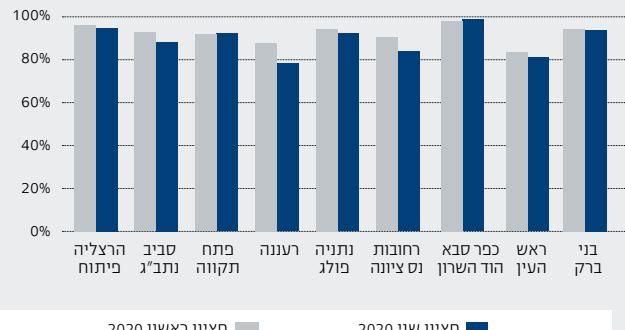
### ניתוח הנתונים

- שיעור האכלוס בשוק בנייני משרדים Class A בתל אביב ירד ל-91.28%, ירידה של 1.97% לעומת חציון קודם. הירידה החדה ביותר נרשמה ברעננה, ירידה בגובה 12.27% בשיעור האכלוס, זאת בעקבות פינוי אלפי מ"ר של שטחים איכותיים של חברות הייטק מאזור הייטק פארק.
- בהשוואה לחציון קודם אשר הציג יציבות יחסית בדמי השכירות המבוקשים, בחציון הנוכחי ניכרת נכונות מצד בעלי הנכסים להפחית את המחיר המבוקש למ"ר. הירידה גורפת לכל אזורי הביקוש ועומדת על סה"כ 3.33% ירידה בדמי השכירות המבוקשים בשוק משרדים זה. אזור הרצליה ממשיך להוביל עם דמי השכירות הגבוהים ביותר לשוק זה, ועומד על 89.06 ש"ל למ"ר דמי שכירות.

דמי שכירות במגדלי משרדים Class A - השוואה לחציון קודם



שיעור אכלוס במגדלי משרדים Class A - השוואה לחציון קודם



## סקר בנייני משרדים Class B בערים סביב תל אביב

בסקר זה נבדקו 76 בנייני Class B ב-9 אזורים מרכזיים, עד 30 ק"מ ממרכז תל אביב. שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: 801,669 מ"ר.

### סיכום נתוני הסקר

חנייה (ש)	דמי ניהול (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2020 (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2020 (ש / מ"ר)	שיעור אכלוס חציון שני 2020	שיעור אכלוס חציון ראשון 2020	שטחים בסקר (מ"ר)	בניינים בסקר	אזור
588.46	19.04	71.54	75.98	90.59%	89.96%	113,036	13	הרצליה פיתוח
388.89	13.78	56.44	60.67	92.09%	93.87%	82,295	9	מודיעין וסובב נתב"ג
456.25	15.14	55.75	59.75	94.49%	93.75%	106,750	8	פתח תקווה
375	17.08	58.33	63.33	89.88%	88.30%	43,477	6	רעננה
326	11.20	50.80	49.60	95.24%	93.98%	103,032	5	נתניה - פולג
407.81	13.17	60	60.31	93.59%	90.28%	159,092	16	רחובות - נס ציונה
450	16.22	66.44	64.44	97.23%	97.86%	76,564	9	כפר סבא - הוד השרון
311.43	14.07	44.09	43.37	92.96%	91.45%	72,830	7	ראש העין
500	17	50	53.33	88.56%	88.56%	44,593	3	בני ברק
<b>422.65</b>	<b>15.19</b>	<b>57.04</b>	<b>58.98</b>	<b>93.15%</b>	<b>92.17%</b>	<b>801,669</b>	<b>76</b>	<b>סה"כ / ממוצע</b>
↓ -3.40%				↑ +1.05%		<b>השינוי</b>		



מגדלי משרדים Class A  
הרצליה פיתוח, SEA VIEW II  
בניהול ואחזקה של Natam

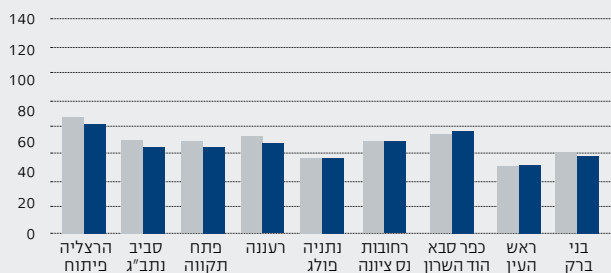
### ניתוח הנתונים

- שיעור האכלוס בשוק בנייני משרדים Class B עלה ב-1.05% ועומד כעת על 93.15%.
- דמי השכירות בשוק משרדים זה ירדו ב-3.40% בהשוואה לחציון קודם ועומדים כעת על 57.04 ש"ח למ"ר בממוצע. אזור הרצליה ממשיך להוביל עם דמי השכירות הגבוהים ביותר לשוק זה, ועומד על 71.54 ש"ח למ"ר דמי שכירות.

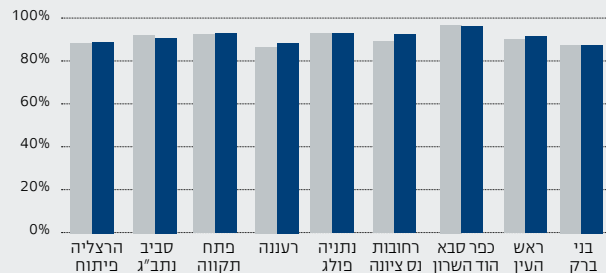
### תחזית

- אנו צופים ששוק משרדים זה ישמור על אחוזי אכלוס דומים גם בחציון הבא.

### דמי שכירות בבנייני משרדים Class B - השוואה לחציון קודם



### שיעור אכלוס בבנייני משרדים Class B - השוואה לחציון קודם



## סקר מגדלי משרדים Class A בחיפה והצפון

בסקר זה נבדקו 15 מגדלי Class A ב-3 אזורים מרכזיים באזור חיפה והצפון. שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: 204,170 מ"ר.

### סיכום נתוני הסקר

חנייה (מ)	דמי ניהול (ש"ח / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2020 (ש"ח / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2020 (ש"ח / מ"ר)	שיעור אכלוס חציון שני 2020	שיעור אכלוס חציון ראשון 2020	שטחים בסקר (מ"ר)	בניינים בסקר	אזור
450	15.33	60	57.41	98.19%	96.51%	38,700	3	חיפה
368	12.20	67.59	65.44	76.17%	75.74%	47,000	5	יקנעם
385.71	18.57	66.86	70	98.82%	99.66%	118,470	7	מת"מ
<b>401.24</b>	<b>15.37</b>	<b>64.82</b>	<b>64.28</b>	<b>93.49%</b>	<b>93.56%</b>	<b>204,170</b>	<b>15</b>	<b>סה"כ / ממוצע</b>
↑ +0.83%				↓ -0.07%		<b>השינוי</b>		



מגדל ארמון חיפה, בניהול ואחזקה של Natam

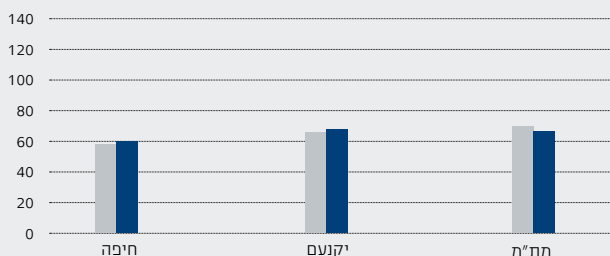
### ניתוח הנתונים

- שוק משרדים זה צפוי להישאר יציב גם בחציון הראשון 2021, זאת בשל מחסור בשטחי משרדים גדולים זמינים בטווח זמן מידי, ללא שינויים חדים בשיעורי האכלוס ובדמי השכירות.
- אזור מת"מ ממשיך לשמור על אחוז אכלוס גבוה מאוד, כ-98.82% בממוצע כשאזור מרכז חיפה בעקבותיו עם ממוצע אכלוס של 98.19%.

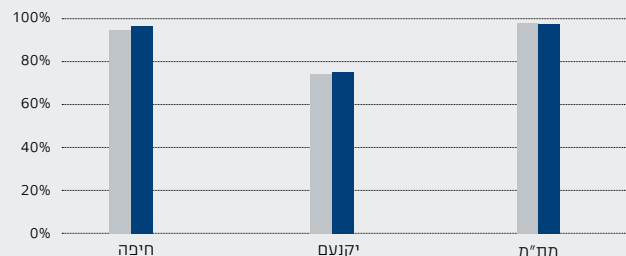
### תחזית

- שוק משרדים זה צפוי להישאר יציב גם בחציון הראשון 2021, ללא שינויים חדים בשיעורי האכלוס ובדמי השכירות.

דמי שכירות במגדלי משרדים Class A - השוואה לחציון קודם



שיעור אכלוס במגדלי משרדים Class A - השוואה לחציון קודם





## סקר בנייני משרדים Class B בחיפה והצפון

בסקר זה נבדקו 18 בנייני Class B ב-4 אזורים מרכזיים באזור חיפה והצפון. שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: 207,442 מ"ר.

### סיכום נתוני הסקר

חנייה (ש)	דמי ניהול (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2020 (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2020 (ש / מ"ר)	שיעור אכלוס חציון שני 2020	שיעור אכלוס חציון ראשון 2020	שטחים בסקר (מ"ר)	בניינים בסקר	אזור
366.67	15	46.90	47.96	85.95%	84.20%	48,740	3	חיפה
362.50	13.25	56.25	56.25	89.16%	97.93%	41,500	4	יקנעם
387.50	20	63.75	63.75	99.68%	99.68%	47,352	4	מת"מ
250	10	49.93	52.86	94.92%	95.70%	69,850	7	נשר צ'ק פוסט
<b>341.67</b>	<b>14.56</b>	<b>54.21</b>	<b>55.22</b>	<b>92.75%</b>	<b>94.35%</b>	<b>207,442</b>	<b>18</b>	<b>סה"כ / ממוצע</b>
		↓ -1.86%		↓ -1.73%		<b>השיוני</b>		



בית ארכה נשר, בניהול ואחזקה של Natam

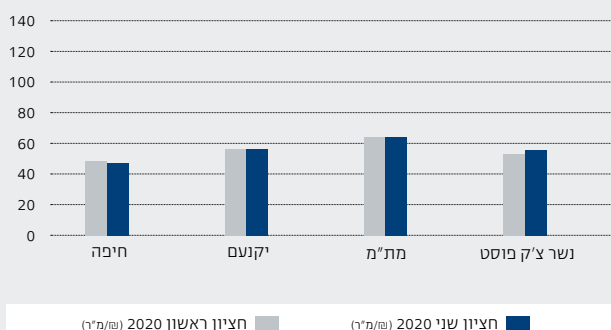
### ניתוח הנתונים

- שיעור האכלוס הממוצע בשוק המשרדים Class B, שידע עליה בחציונים האחרונים לסקירה, מציג כעת ירידה של 1.73% ועומד על 92.75%.
- בדומה לחציון הקודם ולמגמות בשוק המשרדים Class A, אזור פארק העסקים מת"מ נותר יציב לחלוטין וממשיך להוביל עם שיעור האכלוס הגבוה ביותר לאזור.
- דמי השכירות בשוק משרדים זה מציגים ירידה של 1.86% ועומדים על 54.21 ש"ח למ"ר.

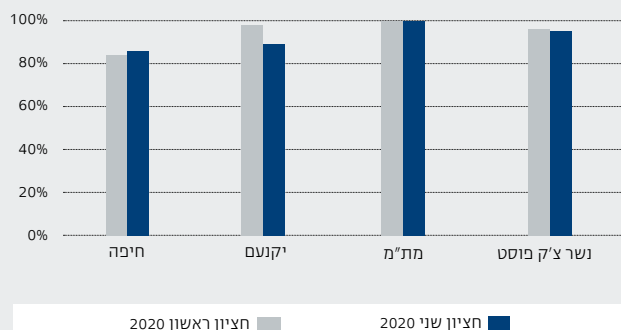
### תחזית

- שוק משרדים זה צפוי להישאר יציב גם בחציון הראשון של 2021.

#### דמי שכירות בבנייני משרדים Class B - השוואה לחציון קודם



#### שיעור אכלוס בבנייני משרדים Class B - השוואה לחציון קודם



## סקר מגדלי משרדים Class A בירושלים

בסקר זה נבדקו 18 מגדלי Class A ב-5 אזורים מרכזיים באזור ירושלים. שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: 213,202 מ"ר.

### סיכום נתוני הסקר

חנייה (ש)	דמי ניהול (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2020 (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2020 (ש / מ"ר)	שיעור אכלוס חציון שני 2020	שיעור אכלוס חציון ראשון 2020	שטחים בסקר (מ"ר)	בניינים בסקר	אזור
540	16.80	81.60	81.60	97.53%	98.17%	68,552	5	גבעת שאול
575	18.50	75	73.75	98.77%	98.93%	66,240	4	הר חוצבים
545	16	82	83.25	96.31%	99.15%	35,250	4	העיר
450	16	90	90	98%	97.75%	20,000	1	מלחה
562.50	17.25	91.25	91.25	87.48%	87.48%	23,160	4	תלפיות
<b>534.50</b>	<b>16.61</b>	<b>83.97</b>	<b>83.97</b>	<b>96.67%</b>	<b>97.37%</b>	<b>213,202</b>	<b>18</b>	<b>סה"כ / ממוצע</b>
<b>ללא שינוי</b>				<b>↓ -0.72%</b>		<b>השינוי</b>		

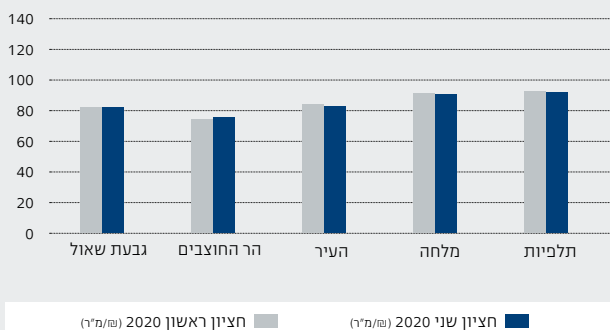
### תחזית

- נמשכת בנייתם של פרויקטים חדשים בכניסה לעיר במקביל לבנייתם של פרויקטים חדשים בתלפיות ומעבר מבני התעשייה באזור למישור אדומים ועטרות.
- הכביש החדש בהר חוצבים, לצד הבניה המתפתחת באזור, צפויים להפוך את האזור למבוקש ונגיש יותר.

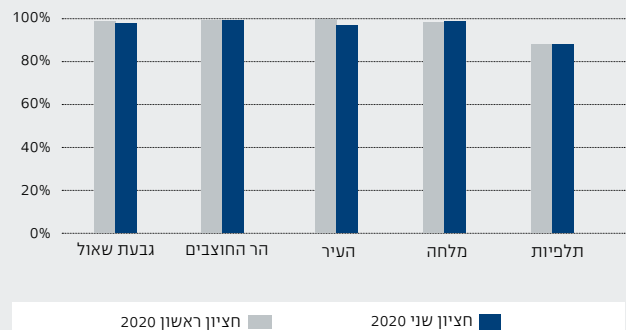
### ניתוח הנתונים

- שוק המשרדים Class A בירושלים מציג ירידות בשיעורי האכלוס לצד יציבות במחירי השכירות.
- שיעור האכלוס הממוצע הינו 96.67%, המציג ירידה של פחות מאחוז בהשוואה לחציון קודם.
- דמי השכירות בשוק משרדים זה מציגים יציבות במחירים המבוקשים, כאשר המחיר הממוצע עומד על 83.97 ש"ח למ"ר.
- אזור הר חוצבים, המתאפיין בתב"ע לתעשייה קלה ולהייטק, כמעט ולא נפגע מהסגרים בשנה האחרונה. מסיבה זו, על אף הירידה הקלה בשיעור האכלוס באזור הר חוצבים, קיימים ביקושים ערים לשטחי משרדים, אשר הובילו לעלייה בדמי השכירות המבוקשים, שעומדים כעת על 75 ש"ח למ"ר לאזור זה.

דמי שכירות במגדלי משרדים Class A - השוואה לחציון קודם



שיעור אכלוס במגדלי משרדים Class A - השוואה לחציון קודם



## סקר בנייני משרדים Class B בירושלים

בסקר זה נבדקו 26 מגדלי Class B ב-5 אזורים מרכזיים באזור ירושלים. שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: 286,719 מ"ר.

### סיכום נתוני הסקר

חנייה (ש)	דמי ניהול (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2020 (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2020 (ש / מ"ר)	שיעור אכלוס חציון שני 2020	שיעור אכלוס חציון ראשון 2020	שטחים בסקר (מ"ר)	בניינים בסקר	אזור
515	11.75	73.75	74.50	95.36%	98.27%	78,500	4	גבעת שאול
525	14.33	67.50	67.83	89.61%	98.24%	71,486	6	הר חוצבים
700	15.67	75	75	99.87%	99.78%	31,200	3	העיר
462.50	11.75	71.25	71.25	97.58%	97.58%	31,400	4	מלחה
477.78	12	73.33	73.89	98.19%	98.39%	74,133	9	תלפיות
<b>536.06</b>	<b>13.10</b>	<b>72.17</b>	<b>72.49</b>	<b>95.33%</b>	<b>98.38%</b>	<b>286,719</b>	<b>26</b>	<b>סה"כ / ממוצע</b>
				↓ -0.44%	↓ -3.19%	<b>השינוי</b>		



בית הדורים הר חוצבים, בניהול ואחזקה של Natfam

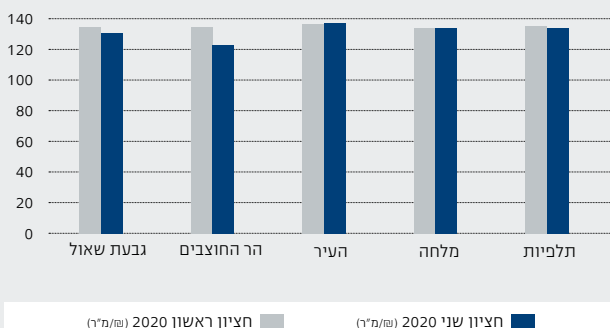
### ניתוח הנתונים

- שיעור האכלוס הממוצע הינו 95.33%, המציג ירידה של כ-3% בהשוואה לחציון קודם. שיעור האכלוס הגבוה בו היה נתון השוק, אפשר שמירה על יציבות יחסית בשיעור האכלוס הנוכחי.
- על אף הירידה בשיעור האכלוס, דמי השכירות באזור זה נותרים יציבים, עם מחיר ממוצע של כ-72 ש"ח למ"ר. אזור גבעת שאול נותר האזור עם דמי השכירות הגבוהים ביותר באזור הסקר, עם ממוצע של 73.75 ש"ח למ"ר.

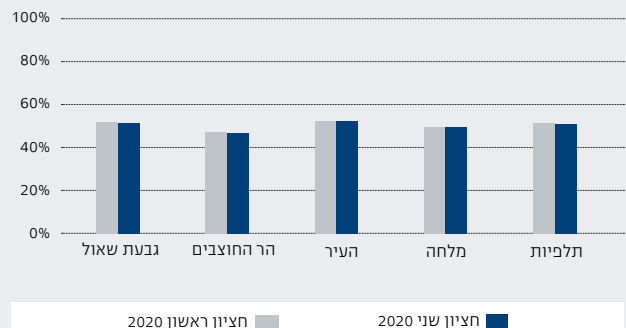
### תחזית

- לאור מחירי שוק יציבים יחסית ומחסור בשטחי משרדים גדולים זמינים, אנו צופים כי שוק משרדים זה יישאר יציב גם הוא.

דמי שכירות בבנייני משרדים Class B - השוואה לחציון קודם



שיעור אכלוס בבנייני משרדים Class B - השוואה לחציון קודם



## סקר מגדלי משרדים בנאר שבע והסביבה

בסקר זה נבדקו 13 בניינים באזורים מרכזיים באזור נאר שבע והסביבה. שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: 160,675 מ"ר.

### סיכום נתוני הסקר

חנייה (ש)	דמי ניהול (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2020 (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2020 (ש / מ"ר)	שיעור אכלוס חציון שני 2020	שיעור אכלוס חציון ראשון 2020	שטחים בסקר (מ"ר)	בניינים בסקר	אזור
-	15	70	70	99.50%	99.50%	48,000	3	פארק גב-ים נגב
<b>ללא שינוי</b>				<b>ללא שינוי</b>		<b>השינוי</b>		

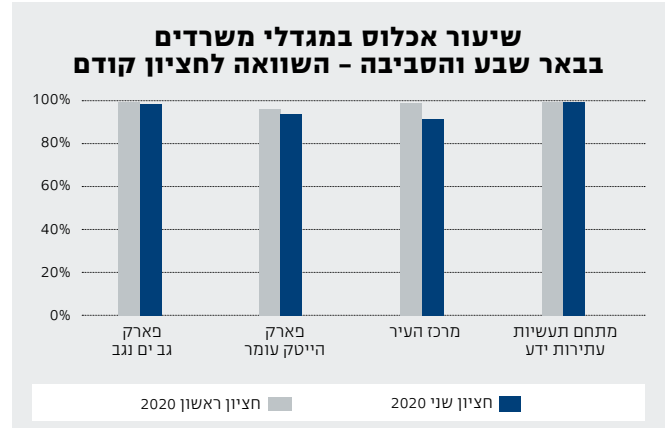
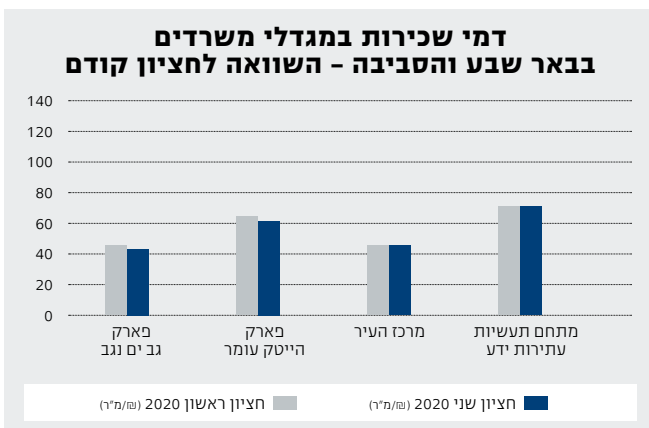
חנייה (ש)	דמי ניהול (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2020 (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2020 (ש / מ"ר)	שיעור אכלוס חציון שני 2020	שיעור אכלוס חציון ראשון 2020	שטחים בסקר (מ"ר)	בניינים בסקר	אזור
-	10	42.50	42.50	98.90%	99%	36,200	4	פארק הייטק עומר
357.50	14.25	61.25	63.75	93.73%	96.16%	66,975	4	מרכז העיר
150	10.75	45	45	91.58%	99%	9,500	2	מתחם תעשיות עתירות ידע
<b>253.75</b>	<b>11.67</b>	<b>49.58</b>	<b>50.42</b>	<b>95.21%</b>	<b>97.72%</b>	<b>112,675</b>	<b>10</b>	<b>סה"כ / ממוצע</b>
<b>↓ -1.69%</b>				<b>↓ -2.64%</b>		<b>השינוי</b>		

### תחזית

- לאור אחוזי האכלוס הגבוהים בעיר, נמשכים הבנייה והפיתוח, וכבר בשנה האחרונה הוקם בניין נוסף בפארק גב ים נגב, פארק הטכנולוגיה וההייטק בדרום. שוק משרדים זה צפוי להישאר יציב גם בחציון הראשון 2021, זאת בשל מחסור בשטחי משרדים גדולים זמינים בטווח זמן מיידי, ללא שינויים חדים בשיעורי האכלוס.
- אנו צופים שמחירי השכירות בעיר יישארו יציבים גם הם בתקופה זו, שכן ההיצע הקיים אינו תואם את הביקושים.

### ניתוח הנתונים

- שיעור האכלוס הכללי באזורי הפעילות בעיר עומדים על 95.21%, כאשר אזור פארק גב-ים נגב הינו האזור המאוכלס יותר, עם שיעור אכלוס של 99.50% בממוצע.
- מחירי השכירות בשוק זה ירדו ב-1.69% מחציון קודם ועומדים על 49.58 ש"ל למ"ר בממוצע, בעוד המחיר הממוצע למ"ר בפארק גב ים עומד על 70 ש"ל למ"ר בממוצע.





## סקר שוק מבני תעשייה ולוגיסטיקה

### עקרונות הסקר:

דו"ח Natam סוקר מספר אזורי תעשייה באזורים שונים בארץ ומספק מדגם מייצג להשוואת מחירי שכירות ומחירי מכירה באזורים אלה. סקר זה מתייחס לשתי רמות של מבני תעשייה: Class B-1 Class A.

### סקר מחירי שכירות מבוקשים ממוצעים למ"ר – בניינים לתעשייה ולוגיסטיקה Class A

מבני תעשייה מודרניים, גובה תקרה מינימאלי של 12 מטרים, ספרינקלרים, מערכות משווי גובה, חצר תפעולית ונגישות לפריקה וטעינה.

מחיר למ"ר חציון שני 2020	מחיר למ"ר חציון ראשון 2020		
55 ₪ למ"ר	55 ₪ למ"ר	פתח תקווה (קרית אריה, סגולה)	מרכז
47-45 ₪ למ"ר	45 ₪ למ"ר	רמלה	
50-48 ₪ למ"ר	47 ₪ למ"ר	שוהם	
55-50 ₪ למ"ר	55 ₪ למ"ר	חולון	
55-50 ₪ למ"ר	55 ₪ למ"ר	ראשל"צ	
42 ₪ למ"ר	42 ₪ למ"ר	קיסריה	שרון
50 ₪ למ"ר	45 ₪ למ"ר	עמק חפר	
50 ₪ למ"ר	50 ₪ למ"ר	כבר סבא	
45 ₪ למ"ר	45 ₪ למ"ר	נתניה דרום	
47-45 ₪ למ"ר	45 ₪ למ"ר	מודיעין	שפלה
48-45 ₪ למ"ר	45 ₪ למ"ר	אשדוד	
45-43 ₪ למ"ר	42 ₪ למ"ר	כנות	
45-42 ₪ למ"ר	42 ₪ למ"ר	יבנה	
38-37 ₪ למ"ר	38 ₪ למ"ר	קרית גת	דרום
35 ₪ למ"ר	35 ₪ למ"ר	אשקלון	
30 ₪ למ"ר	30 ₪ למ"ר	שדרות, נתיבות, אופקים	
30 ₪ למ"ר	25 ₪ למ"ר	באר שבע	
35 ₪ למ"ר	35 ₪ למ"ר	מישור אדומים	ירושלים
45 ₪ למ"ר	45 ₪ למ"ר	עטרות	
37-35 ₪ למ"ר	37-35 ₪ למ"ר	בית שמש, הר טוב, צרעה	
40 ₪ למ"ר	40 ₪ למ"ר	חיפה	צפון
35 ₪ למ"ר	35 ₪ למ"ר	כרמיאל, בר לב, משגב, תפן	
30 ₪ למ"ר	30 ₪ למ"ר	מגדל העמק	
30 ₪ למ"ר	30 ₪ למ"ר	עכו	
45-40 ₪ למ"ר	40-34 ₪ למ"ר	מבוא כרמל	

\* הנתונים מתייחסים למחירי שכירות ממוצעים של קומת הקרקע.

## סקר שוק מבני תעשייה ולוגיסטיקה

### סקר מחירי שכירות מבוקשים ממוצעים למ"ר - בניינים לתעשייה ולוגיסטיקה Class B

מבני תעשייה מודרניים, גובה תקרה מינימאלי של 5 מטרים, חצר תפעולית ונגישות לפריקה וטעינה.

מחיר למ"ר חציון שני 2020	מחיר למ"ר חציון ראשון 2020		
40-38 ₪ למ"ר	45 ₪ למ"ר	פתח תקווה (קרית אריה, סגולה)	מרכז
40 ₪ למ"ר	37 ₪ למ"ר	רמלה	
45-42 ₪ למ"ר	45 ₪ למ"ר	חולון	
45 ₪ למ"ר	45 ₪ למ"ר	ראשל"צ	
38 ₪ למ"ר	35 ₪ למ"ר	קיסריה	שרון
45 ₪ למ"ר	40 ₪ למ"ר	עמק חפר	
45 ₪ למ"ר	45 ₪ למ"ר	כפר סבא	
42 ₪ למ"ר	43 ₪ למ"ר	קדימה	
40 ₪ למ"ר	35 ₪ למ"ר	נתניה צפון	
40 ₪ למ"ר	40 ₪ למ"ר	נתניה דרום	
40 ₪ למ"ר	35 ₪ למ"ר	אשדוד	
37 ₪ למ"ר	33 ₪ למ"ר	כנות	שפלה
40 ₪ למ"ר	35 ₪ למ"ר	יבנה	
32 ₪ למ"ר	32 ₪ למ"ר	קרית גת	
25 ₪ למ"ר	27 ₪ למ"ר	אשקלון	דרום
20 ₪ למ"ר	20 ₪ למ"ר	שדרות, נתיבות, אופקים	
22 ₪ למ"ר	20 ₪ למ"ר	באר שבע	
25 ₪ למ"ר	25 ₪ למ"ר	מישור אדומים	
32 ₪ למ"ר	32 ₪ למ"ר	עטרות	ירושלים
30 ₪ למ"ר	30 ₪ למ"ר	בית שמש, הר טוב, צרעה	
35 ₪ למ"ר	35 ₪ למ"ר	חיפה	
30-25 ₪ למ"ר	30-25 ₪ למ"ר	כרמיאל, בר לב, משגב, תפן	צפון
25 ₪ למ"ר	25 ₪ למ"ר	מגדל העמק	
27-22 ₪ למ"ר	27-22 ₪ למ"ר	עכו	

\* הנתונים מתייחסים למחירי שכירות ממוצעים של קומת הקרקע.

## סקר מחירים מבוקשים ממוצעים לדונם עבור רכישת מגרשים לתעשייה ולוגיסטיקה

מחיר למ"ר חציון שני 2020	מחיר למ"ר חציון ראשון 2020		
₪ 7,000,000	₪ 7,000,000	פתח תקווה - סגולה	מרכז
₪ 7,000,000	₪ 7,000,000	פתח תקווה - קרית אריה	
₪ 7,000,000-6,500,000	₪ 7,000,000-6,500,000	חולון	
₪ 7,000,000-6,500,000	₪ 6,500,000	ראשל"צ	
₪ 4,300,000-3,800,000	₪ 4,000,000	לוד / רמלה	
₪ 5,000,000	₪ 5,000,000-4,500,000	שוהם	
₪ 3,000,000-2,800,000	₪ 2,800,000	עמק חפר	
₪ 2,500,000	₪ 2,500,000	קיסריה	
₪ 2,700,000	₪ 2,700,000	נתניה צפון	
₪ 4,500,000	₪ 5,000,000-4,000,000	נתניה דרום	
₪ 4,000,000	₪ 4,000,000	א.ת. כפר סבא	
₪ 4,500,000	₪ 4,200,000-4,000,000	כפ"ס 50	
₪ 4,000,000	₪ 4,000,000	מודיעין ישרו	שפלה
₪ 4,000,000-3,500,000	₪ 3,200,000	מודיעין ליגד	
₪ 2,800,000-2,500,000	₪ 2,500,000	באר טוביה	
₪ 3,200,000	₪ 3,000,000	יבנה	
₪ 4,500,000	₪ 3,500,000	אשדוד	
₪ 4,000,000	₪ 3,000,000	כנות	
₪ 2,200,000	₪ 2,200,000	קרית גת	
₪ 1,100,000	₪ 1,100,000	באר שבע	
₪ 1,800,000	₪ 1,800,000-1,500,000	אשקלון	
₪ 1,000,000	₪ 1,000,000-900,000	מישור אדומים	ירושלים
₪ 2,000,000-1,800,000	₪ 2,000,000-1,800,000	בית שמש	
₪ 2,500,000	₪ 2,500,000	מפרץ חיפה	צפון
₪ 2,500,000	₪ 2,000,000	טירת הכרמל	
₪ 2,500,000	₪ 2,500,000	צ'ק פוסט / נשר	
₪ 2,000,000	₪ 2,000,000	מבוא הכרמל	

\* הנתונים מתייחסים למחירי שכירות ממוצעים של קומת הקרקע.

## עסקאות נדל"ן – סקירת המחצית השנייה של שנת 2020



נגיף הקורונה שהחל להתפשט ברחבי העולם לפני כשנה, השפיע משמעותית על חיי היום-יום של כולנו. המגזרים שנפגעו במיוחד כתוצאה מהמגיפה הם התיירות, הפנאי והתרבות וכן חלק ממגזר הקמעונאות. במקביל, ענף המשרדים גם הוא חווה השנה צמצום בביקושים, זאת על רקע מעבר חברות למסגרת עבודה מהבית וכן בשל סימני השאלה לגבי אופן ומידת השימוש במשרדים בעתיד.

עם זאת, לא כל המגזרים חוו את המשבר באותו האופן – חלק מהמגזרים במשק למדו לעבוד תחת מגבלות הקורונה ורוב הפעילות המשקית נמשכה גם במהלך הסגרים שהוטלו במשך השנה, מכיוון שכמעט ולא חלה הגבלה על הגעה למקומות עבודה שאינם כרוכים בקבלת קהל.

יתרה מכך, ענפים מסויימים אף חוו גידול משמעותי בתקופה זו, בעיקר בתחומי המזון – קמעונאות ומזון מהיר (משלוחים), מוצרים רפואיים ותרופות, וכן קמעונאים המפעילים פלטפורמה למכירה אינטרנטית. כפועל יוצא של גידול המסחר ברשת, גדל הצורך בשטחי אחסון ונרשם המשך גידול בביקושים למבנים לוגיסטיים, במקביל לירידה בביקוש לשטחי מסחר.

עם פיתוח החיסונים לקורונה והתחלת חיסון האוכלוסייה ברחבי העולם, נוצרת ציפיה כי החיים יחזרו בהדרגה למסלולם במהלך השנה הקרובה.

עם זאת, להערכתנו, לקורונה תהיה השפעה ארוכת טווח על המשק, מכיוון שזו האיצה תהליכים שהחלו גם קודם לכן. בהקשר זה, נציין שני תהליכים עיקריים שהזכרנו גם בסקירות קודמות:

1. התפתחות המסחר האינטרנטי והשפעתו (בכיוונים הפוכים) על ענפי המסחר והלוגיסטיקה.
2. התפתחויות טכנולוגיות שמאפשרות לעבוד מהבית.

בנוסף להשפעות הישירות של מגיפת הקורונה בארץ, מדינת ישראל מושפעת במידה רבה מההתפתחויות בכלכלה העולמית:

1. בשנת 2020 השקל התחזק בכ-9% ביחס לדולר, התחזקות הנמשכת גם השנה, תחילת 2021. להתחזקות השקל עלולה להיות השפעה שלילית על כושר התחרות של היצוא הישראלי ובכך להזיק לתעשייה המקומית, הכוללת את תעשיית ההיי-טק שהינה צרכנית מהותית של משרדים.

2. מעבר לפגיעה הכלכלית ברוב מדינות העולם כתוצאה מהקורונה, ישראל עלולה להיות מושפעת מהגידול ברמת הסיכון לכלכלה העולמית הנובעת ממגמות בדלנות, בכללן הסלמה במלחמת הסחר בין ארה"ב לסין ויציאת בריטניה מהאיחוד האירופי (הברקזיט).



## תעשייה / לוגיסטיקה

הביקושים המשמעותיים לשטחי אחסנה בשנים האחרונות נמשכו גם במהלך שנת 2020. הביקושים לשטחי אחסנה תודלקו על ידי מגמת הגידול העיקרי במסחר באינטרנט, שהוא בעקבות הקורונה. הגידול בביקושים מצריך שטחי אחסנה והפצה בהיקפים גדלים והולכים. גורם נוסף שמשפיע על הביקושים לשטחי לוגיסטיקה נובע מהביקושים לשטחי מגורים ומשרדים באזור מרכז הארץ, וכן מתוספת באחוזי הבניה הניתנת על ידי הרשויות באיזורים אלו. כתוצאה כך, נוצרה מגמה של יציאת מפעלים ושטחי אחסון ממרכז הארץ לפריפריה, לטובת מגדלי מגורים ומשרדים שתופסים את מקומם של המפעלים ושטחי האיחסון במרכז.

לאחר שבשנים האחרונות היינו עדים לעליה משמעותית בדמי השכירות לאחסנה ותעשייה, בשנת 2020 חלה התייצבות במחירי השכירות. דמי השכירות למבני לוגיסטיקה ותעשייה Class A התייצבו על כ-45-55 ש"ח למ"ר באזור המרכז, וכ-35-40 ש"ח למ"ר בפריפריה.

על אף היציבות במחירי השכירות, נמשכה גם בשנת 2020 מגמת העליה במחירי עסקאות הרכישה של נכסים לוגיסטיים, שנבעה מביקושים גוברים והולכים של משתמשי קצה ומאלטרנטיבות השקעה מצומצמות של המשקיעים המוסדיים. רמת התשואות לנכסי לוגיסטיקה מניבים ירדו, לראשונה, מתחת ל-6% למבנים חדשים באזורי "פריים", וכ-6.5%-7.5% באזורי פריפריה, בהתאם לסוג, איכות ומיקום הנכסים.

מחירי מרכזים לוגיסטיים נעים בין 8,000 - 10,000 ש"ח למ"ר בקומת קרקע במבנה חדש במרכז הארץ ובקרבת כבישי האורך הראשיים ובין 3,500 - 5,000 ש"ח למ"ר למבני Class B במיקומים משניים.

### מבט לעתיד:

הגידול הצפוי של האוכלוסיה בישראל בשילוב עם הגידול במסחר באינטרנט צפוי לתרום להמשך ביקושים לשטחי לוגיסטיקה ולעליה בדמי השכירות. בנוסף, לאחרונה אנו רואים צמיחה משמעותית בביקושים למחסנים ומרכזי הפצה בקירור ובהקפאה בכל הארץ. מחירי השכירות המשולמים בתחום זה גבוהים בעשרות אחוזים, ולעיתים אף כפולים, ביחס לדמי השכירות המשולמים למבני לוגיסטיקה והפצה רגילים.



## שוק המשרדים

בדו"ח Natam לשנת 2019, הערכנו ששתי מגמות עשויות להשפיע על ירידה בדמי שכירות המשרדים:

**1.** ריבוי שטחי משרדים שנרכשו בשנים האחרונות על ידי קבוצות רכישה, העשויים להוביל לגידול בהיצע שטחי משרדים קטנים (עד כ-300 מ"ר), הן למכירה והן להשכרה. ירידת דמי השכירות במקרה זה הייתה צפויה להיות מורגשת באזור גוש דן, בעיקר במגדלי משרדים בבעלות מספר רב של משקיעים.

**2.** גידול משמעותי ביזום ובניית משרדים (החל משנת 2017), שהגיע לסף המליון מ"ר לשנה החל משנת 2018. הערכנו כי שטחי המשרדים שיגיעו לשוק בשנים הקרובות עלולים ליצור עודף היצע, וכתוצאה מכך לגרור ירידה באחוזי התפוסה ובמחירי המכירה והשכירות של משרדים.

בעקבות מגיפת הקורונה, עבודה מהבית הפכה ללגיטימית, וההערכה היא שלפחות חלק מהעובדים ימשיכו לעבוד מהבית גם בתום המגיפה, לפחות בחלק מהזמן. עקב כך, צפוי קיטון בביקוש למשרדים, וזאת במקביל לגידול בהיצע כאמור לעיל.

במהלך שנת 2020 בוצעו עסקאות השכרת משרדים בירידה של בין 5%-15% בדמי השכירות בהשוואה למחירים בתחילת השנה. בנוסף, בעלי המשרדים העניקו לשוכרים הטבות נדיבות יותר מבעבר, כולל חודשי "גרייס" ותקציב שיפוצים ו/או התאמות. אנו מעריכים שככל שההתייבשות של המצב הרפואי והכלכלי תהיה מהירה יותר, כך יתמתנו המגמות השליליות שעשויות עם הזמן גם להתהפך.

על אף היקף הבניה המשמעותי של בנייני משרדים חדשים בגוש דן, היקף עסקאות הרכישה של בנייני משרדים עצמאיים כנכס מניב נשאר נמוך. שני גורמים עיקריים הובילו לכך: ראשית, מרבית בנייני המשרדים נבנו במסגרת קבוצות רכישה. עקב כך, יש מספר מצומצם של בנייני משרדים הנמצאים בבעלות של גורם יחיד (או מספר מצומצם של שותפים). שנית, יתרת מגדלי המשרדים נבנו ע"י גופים מוסדיים או חברות ציבוריות המחזיקים במגדלים אלו כנכס מניב לטווח ארוך. מאידך, נוצר היצע גדל והולך של שטחי משרדים קטנים המוצעים למכירה, שבחלקו מיוחס למשקיעים שרכשו משרדים במסגרת קבוצות רכישה, ומעוניינים לממש כעת את החזקתם.



## מסחר

לאור התפתחויות טכנולוגיות ושינויים בהרגלי הצריכה המקוונת, התחזקו ההערכות כי תחול ירידה במחירי השכירות במרכזים המסחריים, שתוביל לירידה במחירי הנכסים. מגמה זו כבר באה לידי ביטוי בשנת 2019, בטרם התפרצות הקורונה, בירידה במחירי המניות של חברות ציבוריות המתמקדות באחזקה וניהול של מרכזים מסחריים.

עם זאת, צפויה יציבות במחירי מרכזים מסחריים שכונתיים וחנויות Discount, שנחשבים חסינים למגמת הגידול של ה-E-commerce, ונותנים פיתרון נגיש ויעיל בזמן הגבלות הריחוק החברתי. מחירי נכסים מסחריים משקפים תשואה של כ-6%–6.5% במיקומים עירוניים מרכזיים ובמרכזים שכונתיים ותשואה של כ-7% במיקומים עירוניים משניים.



**קבוצת נת"מ** הינה חברת שירותי הנדל"ן הגדולה בישראל בתחומי המשרדים, הלוגיסטיקה והמסחר.

תחת הקבוצה פועלות 3 חטיבות אשר באמצעותן אנו מספקים פתרונות נדל"ן מקיפים לקהל לקוחותינו.

## שירותי קבוצת Natam:

### ניהול ואחזקה:

שירותי ניהול ואחזקת מבנים לכ-800,000 מ"ר של מבני משרדים, לוגיסטיקה ומסחר בפריסה ארצית.

### מחלקת ייעוץ לחברות:

ייעוץ וליזוי לחברות בכל הנוגע להשכרה, רכישה ומימון של נכסים בארץ ובחו"ל.

### תיווך:

תיווך שטחי משרדים והייטק, מבני תעשייה, אולמות, מחסנים, פרויקטים מסחריים ומגרשים בכל רחבי הארץ.

### שיווק פרויקטים:

שירותי שיווק לרבות מיתוג מבנים, פרסום וניהול קמפיינים, יחסי ציבור ומכירה ישירה.

### השקעות:

מחלקת ההשקעות מציעה מגוון אופציות להשקעה ברכישת נכסים מניבים או בנכסים לשימוש עצמי.

### מחקר:

מחלקת המחקר של הקבוצה מוציאה לאור סקרים תקופתיים הזוכים לתפוצה ושימוש על ידי המגזר העסקי בכלל וענף הנדל"ן בפרט. הקבוצה עורכת מחקרים ייעודיים ליזמים, לגופים ציבוריים, לבנקים וללקוחות חו"ל.

### בית השקעות NatamInvest:

רכישה, השבחה, ניהול ומימוש נכסים מניבים בתחומי הלוגיסטיקה והתעשייה בישראל.

# Natam

## משרד ראשי:

רח' יגאל אלון 53, תל אביב  
טלפון: 03-6894242  
מייל: info@natam.co.il

## סניף השרון

שד' אבא אבן 18, הרצליה

## סניף הצפון

המסילה 20, נשר

## סניף רחובות

ויסגל 2, פארק המדע, רחובות

## סניף ירושלים

יפו 22, ירושלים

## סניף באר שבע

הצורף 9, באר שבע

[www.natam.co.il](http://www.natam.co.il)



שירותי מחקר



שירותי נדל"ן  
בינלאומיים



שיווק פרויקטים



תיווך נכסים



ייעוץ לחברות



בית השקעות  
NATAMINVEST



ניהול נכסים

המחקר נעשה ע"י מחלקת המחקר של קבוצת Natam לידיעתכם: אין להשתמש בדו"ח זה כבסיס להחלטות עסקיות מבלי לקבל ייעוץ מקצועי וספציפי. למרות שהנתונים נבדקו בקפדנות, חברתנו אינה אחראית לנזקים ו/או הפסדים אשר נגרמו מטעויות בתוך הדו"ח. אין להעתיק או לצלם את הדו"ח מבלי לקבל רשות.

קבוצת Natam בשיתוף עם עמותת "שותף" הקימה את קרן "חוליו שוץ" הפועלת למען שילוב ילדים עם צרכים מיוחדים בקהילה

  
Shutof  
Inclusion  
Community  
Fund  
שילוב קהילה. פה.