

המקומות **ה**באים של משרדים במטרופולין תל אביב

ספטמבר 2019

© כל הזכויות שמורות לחברת צ'מנסקי בן שחר ושות' בע"מ.
כל שימוש ו/או התבססות על המידע הכלול בדו"ח זה ללא קבלת רשות
מראש ובכתב מחברת צ'מנסקי בן שחר ושות' בע"מ, אסור בהחלט.

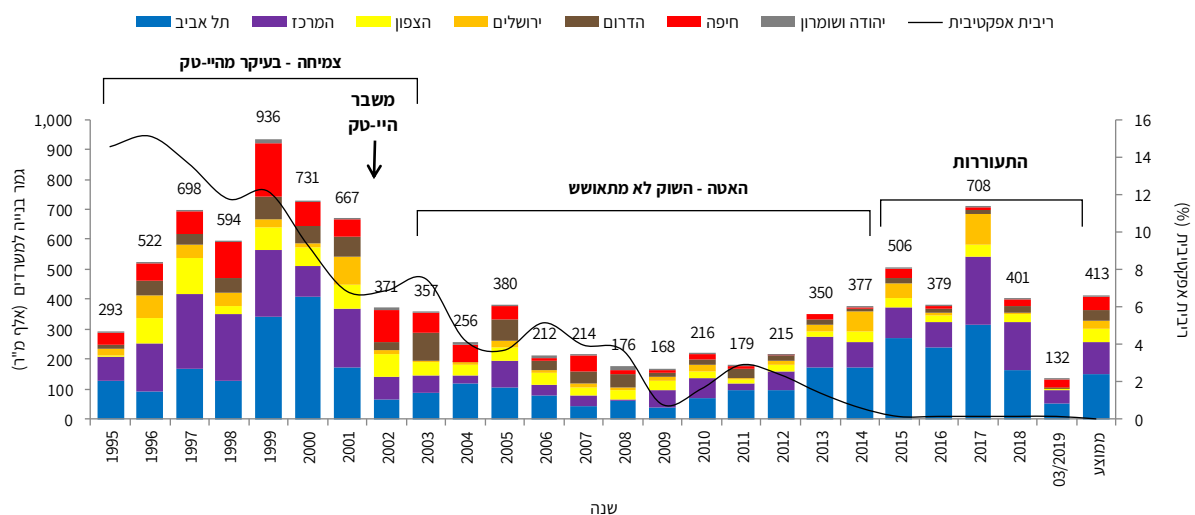
צ'מנסקי בן שחר

המקומות הבאים של משרדים במטרופולין תל אביב וברקע מידע כמותי מבוקר ומפורט

א. בניית שטחי משרדים "רגילים" בישראל

1. **בישראל** - היום 23-25 מיליון מ"ר ברוטו של שטחי משרדים המשמשים 1.2-1.3 מיליוני מועסקים. כ-50% מהם מרוכזים במטרופולין תל אביב;
2. התרשים להלן מתאר את גמר בניית משרדים "רגילים" לפי מחוזות לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה אינם מדויקים ומתעדכנים באיחור. **מידע מדויק ומבוקר, המתבסס על ספירות בפועל / בשטח ב"רגילים" שמבצעת החברה בכל הארץ ולכל שוק נדל"ן מניב בנפרד וברמת תתי-מרחבים יתואר בהמשך;**

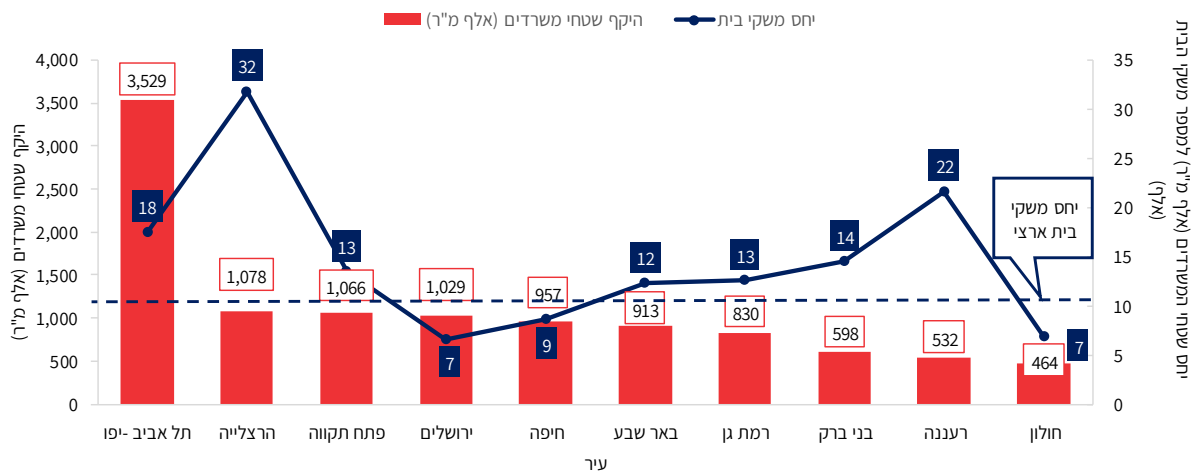
תרשים מספר 1: גמר בנייה למשרדים "רגילים" בישראל לפי מחוזות בין השנים 1995-03/2019 (אלף מ"ר) על רקע הריבית האפקטיבית (%)



3. ברמה הארצית, משנת 2010 קיימת התאמה בין קצב גידול היצע לבין תוספת מספר משקי הבית. נכון להיום היחס בין מספר משקי בית לבין היצע שטחי המשרדים - כ-10 מ"ר. בשנת 2019 עם תוספת היצע הנמצא בשלבי בנייה ו/או שיווק היחס צפוי להישאר ברמתו הנוכחית. **בהכרח קיימות ערים רבות בישראל שאינן מצליחות לייצר יחס ממוצע זה וכנגזר ממיקומן ומהעדר אסטרטגיה כלכלית אמיתית ומתממשת המתבססת גם על יתרונות תחרותיים. כתמיד, היצע תכנוני בלבד אינו מייצר ביקוש;**
4. 7 מתוך 10 ערים עם היצע שטחי משרדים הכי גדולים בישראל ממקומות במטרופולין תל אביב (מתייחס למשרדים במבנים ייעודיים בעיקר);

צ'מנסקי בן שחר

תרשים מספר 2: TOP 10 ערים בישראל עם הכמות הגדולה ביותר של שטחי משרדים (אלף מ"ר) ויחס למשקי בית (מ"ר)



5. מטרופולין תל אביב

(א) מוביל בהיצע שטחי המשרדים הנבנים בו לאורך כלל התקופה, כאשר במוצע כ-60% (כ-240 אלף מ"ר מדי שנה) נבנו בו;

(ב) פריסת חברות היי-טק

(1) בצפון המטרופולין - עד השנים האחרונות מרבית חברות היי-טק התמקמו בפארקים ובאזורים

ממותגים - הרצלייה פיתוח ופארק אתגרים;

(2) ב"לב ישראל" - היום גם במתחם עזריאלי ה"גדול";

(3) בדרום המטרופולין - בפארק ת.מ.ר. ברחובות ובפארק וויצמן בנס ציונה אשר בסמיכות למכון וויצמן,

מעט גם בעזריאלי חולון. מוערך כי עם התבססותן של חברות היי-טק סביב מתחם עזריאלי בחולון

יחולל הגעה של חברות נוספות לחולון ולפארק ה-1000 בראשון לציון ובתנאים מסוימים;

ב. בניית שטחים של משרדי היי-טק (ושלא ייצור)

1. הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה אינה מדייקת - בהתייחס לגמר בנייה של משרדים "רגילים". קיים פער של

כ-480 אלף מ"ר בשנתיים האחרונות בין דיווחי הלמ"ס לבין נתוני האמת מספירות בשטח "ברגליים" של החברה;

2. הפער מוסבר רק חלקית - כ-10% לכל היותר (מתוך 480 אלף מ"ר) על ידי סיווג משרדי היי-טק שנכנס בלמ"ס

בטעותו ומהעדר סיווגים מתאימים, תחת קטגוריה של תעשייה (משרדי מו"פ באופן שאינו מדויק משויך לשוקי

התעשייה והאחסנה בלמ"ס. יש לציין כי גם עיריות שונות מציגות מידע כמותי באופן שגוי - לדוגמה עיריית תל אביב

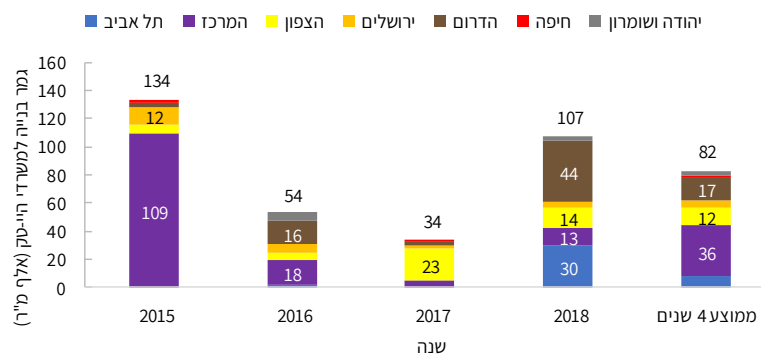
מכילה תחת שוק המסחר פעילויות שאינן מסחר קמעונאי - כגון בנקים, בעוד שבתי קפה מצוי תחת שירותים אישיים

צ'מנסקי בן שחר

/ משרדים = שגוי! מצב שאינו מאפשר לייצר תחזיות אמיתיות למי שלא מצוי ברשותו מאגר מידע / עובדות אמיתיות ומבוקרות);

3. גם בהיצע משרדי היי-טק שנבנו במטרופולין תל אביב (מחוזות מרכז + תל אביב) מוביל בפער ניכר מול שאר המחוזות ומהווה יותר כ-54% (44 אלף מ"ר) מסך גמר הבנייה ב-4 השנים האחרונות בממוצע (מקור: נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה). **במחוזות חיפה ובירושלים בונים בפועל מעט מאוד;**

תרשים מספר 3: גמר בנייה למשרדי היי-טק בשנים 2015-2018 (אלף מ"ר)



4. **שורה תחתונה**

בשנתיים האחרונות

(א) **על פי ספירות הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה - היקף הבנייה השנתי הממוצע במחוזות תל אביב**

והמרכז למשרדים "רגילים" - כ-508 אלף מ"ר;

(ב) **לפי נתוני החברה - כ-720 אלף מ"ר בשנה בממוצע;**

ג. **גמר בנייה של שטחי משרדים במטרופולין תל אביב לפי מרחבים תפקודיים / ערים - לפי נתוני החברה**

1. **תל אביב**

(א) **מרחב בפני עצמו. היום - מעל 3.5 מיליון מ"ר של שטחי משרדים במבנים ייעודיים;**

(ב) **ב-5 השנים האחרונות התווספו כ-935 אלף מ"ר = כ-185 אלף מ"ר בשנה ובשנתיים האחרונות - כ-530 אלף**

מ"ר = כ-265 אלף מ"ר בממוצע בשנה!

(ג) **כנגזר מהבנייה הפעילה היום בשטח, מהודעות לשיווק ומהערכת החברה עד שנת 2025, קצב האכלוס צפוי**

לרדת משמעותית לכ-125 אלף מ"ר בממוצע בשנה;

2. **רחובות, ראשון לציון, נס ציונה, חולון, בת ים**

(א) **היום כ-1.1 מיליון מ"ר;**

(ב) **בשנתיים האחרונות התווספו כ-120 אלף מ"ר בממוצע בשנה;**

צ'מנסקי בן שחר

3. **רמת גן** (מתחם הבורסה), הרצלייה פיתוח, גבעתיים, בני ברק ופתח תקווה

(א) היום כ-3.3 מיליון מ"ר;

(ב) בשנתיים האחרונות התווספו כ-280 אלף מ"ר בממוצע בשנה;

4. **רעננה, כפר סבא והוד השרון**

(א) היום כ-1 מיליון מ"ר;

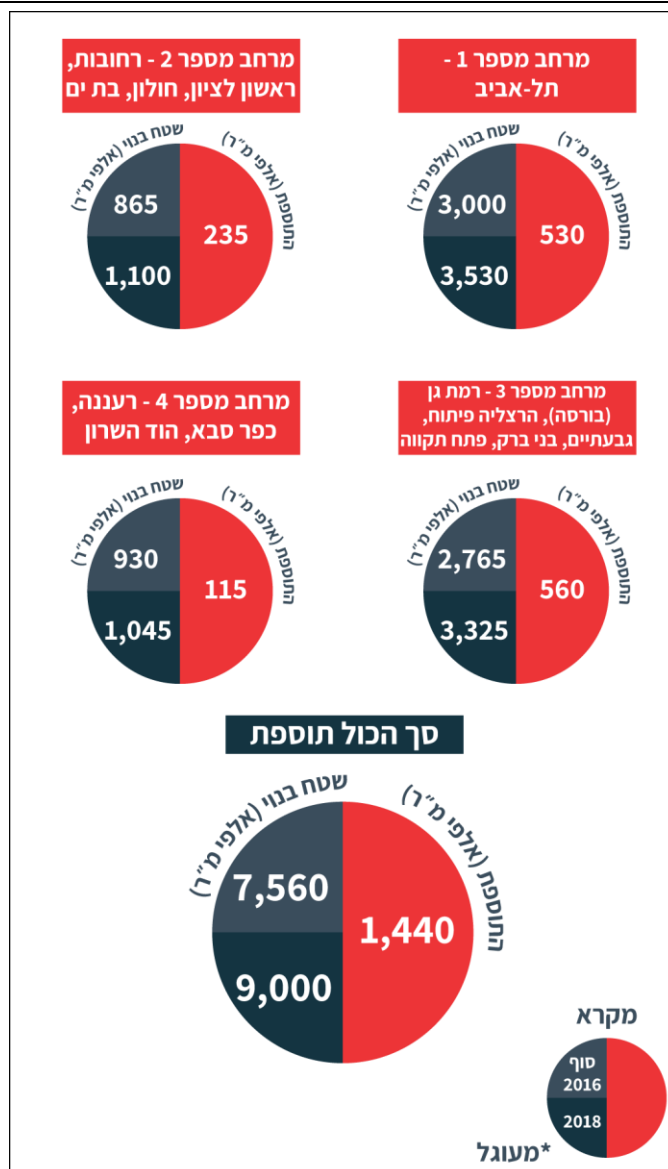
(ב) בשנתיים האחרונות התווספו כ-60 אלף מ"ר בממוצע בשנה בלבד;

5. **שורה תחתונה**

(א) סך הכול היצע שטחי המשרדים במרחבים תפקודיים לעיל - כ-9 מיליון מ"ר;

(ב) בשנתיים האחרונות התווספו כ-1.4 מיליון מ"ר;

מפה מספר 1: תוספת היצע שטחי משרדים מבונים ומוכלסים במרחבים התפקודיים



- ד. **כלכלת מיקום**
1. במטרופולין תל אביב מתקיימת כלכלת מיקום ברורה. בתל אביב ב"לב הענייניים" - עזריאלי X 2 ו-TOHA דמי שכירות חודשיים למ"ר מגיעים ל-120 ש"ח (ברף העליון למשרדים חדשים);
 2. משם מתקיים "מפל" מחירים ככול שמתרחקים מה"לב" בדמי השכירות, באחוזי התפוסה וגם בקצב איכלוס;
 3. **הצפוי**
 - (א) המשך עוצמות הביקושים למבנים שנבנים להשכרה ישירה, מודרניים, בשטח גדול לקומה והממוקמים בצמתים ועל מערכות הסעת המונים;
 - (ב) במבנים מסוגים B ו-C שגם מרוחקים ממערכות הסעת המונים, התפוסות יורדות (גם 60%-80%), המחירים יורדים (גם ל-50 ו-60 ש"ח למ"ר ופחות). אלה בחלקם גם צפויים לשנות את ייעודם בעתיד הקרוב;
 - (ג) **"חוץ" לתל אביב נוצרים מיקומים חדשים שמושכים פעילויות מתוך תל אביב ומהווים לה אלטרנטיבה - בנקאות, פיננסים, ביטוח והיי-טק מסוגיו וב"שלבי חיים" שונים של החברות;**
- ה. **השכרת / מכירת משרדים אל מול קבוצות רכישה**
1. בבנייני משרדים שנבנו במטרופולין תל אביב לצרכי השכרה/מכירה שטח הקומה הנדרש והמיטבי - 1,500-2,000 מ"ר ויותר;
 2. זאת בשונה מקבוצת רכישה ש"מחלקת" עד תחילת האכלוס הראשוני את הקומה למספר רב של דיירים - מתאפשר לסבב איכלוס ראשון, אך בעייתי להשכרה בסבבים שאחרי = צפי לירידה מהותית בדמי שכירות חודשיים ובאחוזי התפוסה!;
 3. וכל זאת עוד בטרם עלתה הריבית והצמיחה במשק הישראלי עדין חיובית!
- ו. **הצפוי ל"מחר" - המקומות ה**ה**באים במטרופולין תל אביב** - בצמתים מרכזיים, על מערכות הסעת המונים ב"ראש", ב"לב" וב"רגליים" של מפת מטרופולין תל אביב
1. **"הלב"** - צומת השלום / עזריאלי ימשיך להוות את ה"לב" הפועם של שוק המשרדים בישראל. ממנו יזלגו גם ביקושים ובעוצמות נמוכות יותר ב"דרך" אל ומסביב 2 התחנות שמצפון ומדרום לו - ההגנה + הבורסה;
 2. **"הראש"** - הרצלייה פיתוח שתמשיך להוות מוקד מהותי, כל זאת, עד המועד שהמתוכנן בצומת פי גלילות יתממש - "על" תחנת הרכבת בה צומת של ישראל;
 3. **"הרגליים"** - במתחם ה-1000 בראשון לציון ו"הכי" קרוב לתחנת משה דיין + גם בחולון (בזכות מתחם עזריאלי);
- "ו"בעורקים" לאורך כביש מספר 20, בצמתיו ועל מערכות הסעת המונים;**

צ'מנסקי בן שחר

מפה מספר 2: המקומות ה**ה**באים במטרופולין תל אביב

