

כתוב וערוך על ידי חברת מאן נכסים יולי 2013

על סדר היום

מדד מאן למצב שוק הנדל"ן המניב בישראל

ניתוח עסקה

השקעות בפולין

השוק הגלובלי CBRE

מדד מאן לאיתנות שוק המשרדים בישראל: רבעון שני 2013

מוח' מחקר מאן נכסים

פורסם לאחרונה כי חברת אקסלנס נשואה תעביר את משרדיה מאזור הבורסה ברמת גן אל מגדל אמות פלטינוס שבפתח תקווה. מהלך זה הינו עדות נוספת לכך שחברות רבות מעדיפות להעתיק את משרדיהן ממרכז תל אביב אל המעגל השני על מנת להביא לחיסכון ניכר בעלויות שכ"ד.

אנו מעריכים כי בטווח הקצר והארוך אזור המרכז יושפע מעודף ההיצע ובמיוחד מאזור בני ברק-פ"ת בו הולכים ונבנים מגדלי משרדים רבים; בטווח הארוך יותר, נראה כי גם אזור ת"א יסבול מעודפי היצע עם הבשלת הפרויקטים בדרך מנחם בגין ובדרך יגאל אלון

מהו מדד מאן?

כמובילת שוק בתחום שיווק הנדל"ן המסחרי בכלל והנדל"ן המשרדי בפרט, אוספת מאן נתונים רבעוניים של מחירי שכירות, מחירי מכירה ושיעורי תפוסה בתחום המשרדים בכל אזורי הביקוש הגדולים בארץ. המדד משקלל את הנתונים שנאספו לכדי ערך יחיד המשקף את עוצמת שוק המשרדים באותו רבעון. המדד הינו מדד יחסי והערך "100" נקבע לרבעון הראשון של שנת 2005, כערך לייחוס. השינויים שחלו בערכי המדד מאז ועד היום מבטאים הן את מגמת השינוי בשוק (התחזקות או החלשות) והן את עוצמת השינוי.

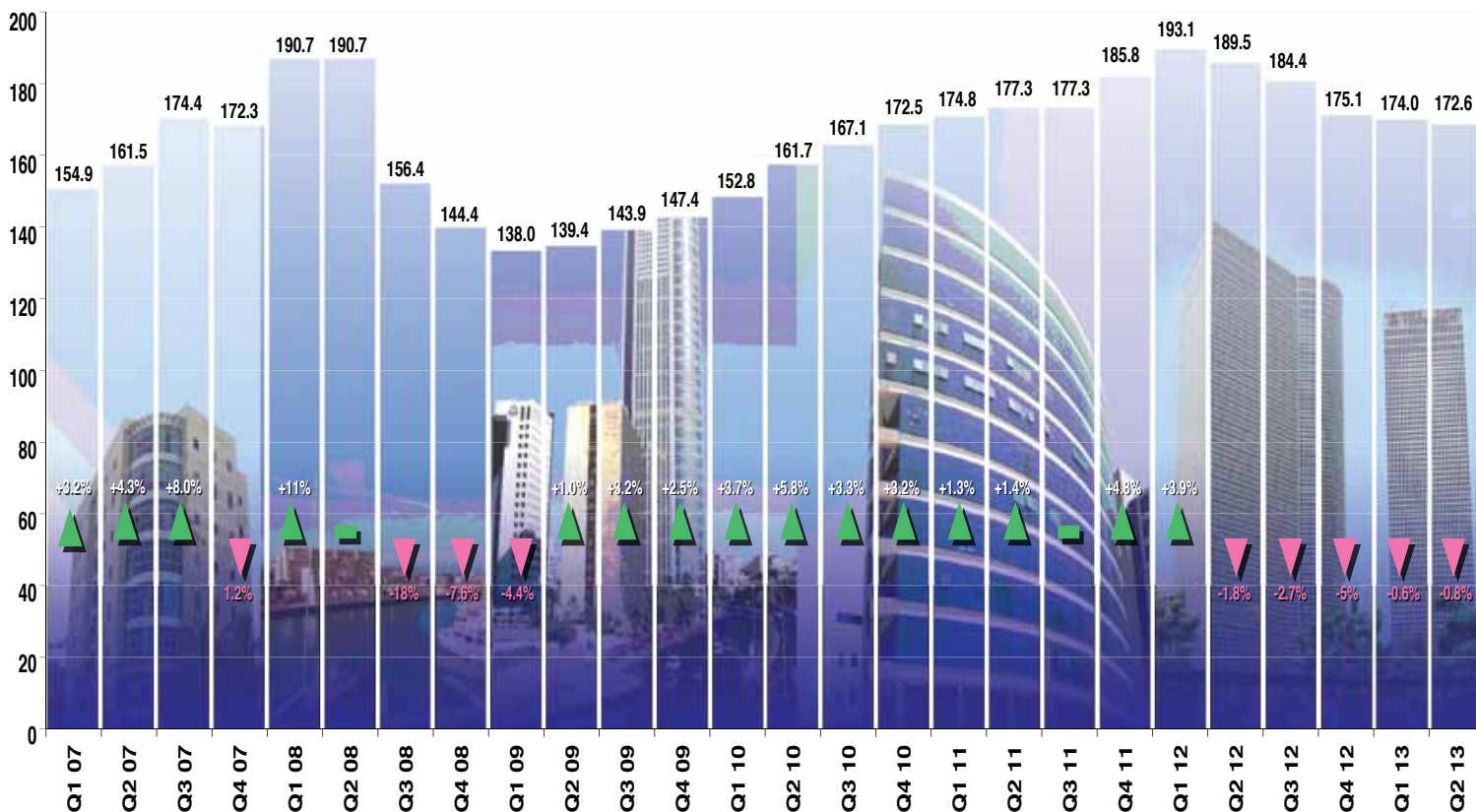
(המשך בעמ' 2)

מדד מאן לרבעון השני של שנת 2013 מצביע על ירידה של 0.8% באיתנות שוק המשרדים, מרמה של 174 נקודות לרמה של 172.6 נקודות. רבעון זה הינו החמישי ברציפות המצביע על ירידה באיתנות שוק המשרדים אשר נובעת מהיצע גדל של שטחי משרדים. בהקשר זה מראה שוק המשרדים ברבעון השני חוסן מפתיע בהתחשב בקיפאון היחסי שבה נמצאת הפעילות העסקית. על אף שהמגמות השליליות בפעילות העסקית במשך טרם החלו להשפיע על שוק המשרדים, מגמות אלו מרחפות מעל ראשנו כל העת. נשאלת השאלה כמה זמן יוכל להישמר הניתוק בין מצב המשק ומהלכי האוצר להעלאת נטל המס לצורך הקטנת הגירעון לבין הפעילות העסקית.

במהלך השנה האחרונה היינו עדים למספר גופים גדולים היושבים באזור ת"א המעוניינים להוזיל את עלויות הנדל"ן ולשדרג את רמת המשרדים, כאשר עומדת מולם האלטרנטיבה לשכור שטחים בבנייני המשרדים החדשים באזור פתח תקווה ובני ברק במחירים נמוכים משמעותית - אלטרנטיבה שלא הייתה קיימת בעבר. חלק משמעותי מהעסקאות בוצע כפועל יוצא ממהלכי מיזוג בין חברות או במסגרת קונסולידציה של הפעילויות וריכוזה במתחם מרכזי אחד. על אף הפעילות העסקית שמהלכים אלו יצרו, הם לא הביאו להקטנה בהיקף היצע השטחים הכולל.

כך לדוגמה, בין יתר העסקאות, שחלקן דווחו בסקרי מאן הקודמים,

ראה גרף למטה



בכ-90%, ירידה של כ-0.5% בלבד ביחס לרבעון הקודם. ברמות שכ"ד נרשם רבעון שלישי ברציפות של יציבות.

תחום המסחר

גם בתחום המסחר קיימת מגמת יציבות ברמות התפוסה ודמי השכירות. במספר מקומות נרשמות מגמות מעורבות, הנובעות מפערים זמניים בין רמות הביקוש וההיצע. שיעורי התפוסה ורמות דמי השכירות ממשיכים להיות גבוהים ברחבי הארץ.

תחום הלוגיסטיקה

תחום זה ממשיך להתנהל ביציבות וליהנות מרמות דמי שכירות ושיעורי תפוסה גבוהים.

בפרויקטים הנמצאים בשלבי הקמה ראשוניים. במובן זה, אזור המשרדים בבני ברק הינו יוצא דופן, שכן בו אנו מזהים עודף היצע של שטחים אשר אינו עומד להיות מאוכלס בזמן הקרוב. כיום מוצעים להשכרה בבני ברק שטחים בהיקפים משמעותיים במספר מגדלים שהושלמו או כאלה העומדים בפני השלמה. זאת לצד צפי לתחילת הקמה ושיווק של נכסים נוספים בטווח הקצר. לאור זאת, אנו מניחים כי הלחץ הקיים של רמות דמי השכירות באזור זה צפוי להימשך באופן שעשוי להשליך גם על אזורים סמוכים נוספים.

תחום המשרדים

במרבית האזורים בארץ נרשמה יציבות בשיעורי התפוסה וברמות דמי השכירות. ירידה מסוימת בשיעורי התפוסה בהרצליה, מ-95% ל-90%, הינה נקודתית ונובעת ממספר פרויקטים שיצאו לאחרונה לשיווק ונוספו להיצע הקיים. גם כך, מדובר עדיין על שיעורי תפוסה גבוהים באזור. רמת התפוסה הממוצעת בשוק הסתכמה

הרבעון השני לשנת 2013 מצביע באופן כללי על יציבות שוק הנדל"ן, עם נטייה קלה לירידה באזורים מסוימים. במהלך הרבעון נרשמה רמת פעילות גבוהה יחסית בענף, והיא כללה עסקאות רבות שבוצעו ע"י משפרי דיור, אשר איתרו הזדמנויות לשכירת שטחים ברמת גימור בינונית-גבוהה עבור דמי שכירות חודשיים של 60-65 ₪ למ"ר באזורי ביקוש כרמת החייל והרצליה פיתוח. קיומן של הזדמנויות מעין אלו בשוק הינן פועל יוצא של היצע משמעותיים שנוצרו במהלך הרבעונים הקודמים, עם מעבר של שוכרים גדולים כאלווריון ואקסלנס נשואה לערי המעגל השני של גוש דן כפתח תקווה וראש העין. עם סיום הרבעון השני ניתן לומר כי אותם ההיצעים המשמעותיים של שטחים המוצעים להשכרה AS IS, שנוצרו באזורים כרמת החייל והרצליה פיתוח, הושכרו ברובם. ראייה למצב זה הינה קיומן של ביקושים - בחלקם הגדול מצד חברות היי-טק רב לאומיות - להשכרת שטחים

המשך מעמ' 1

מהי מטרת המדד?

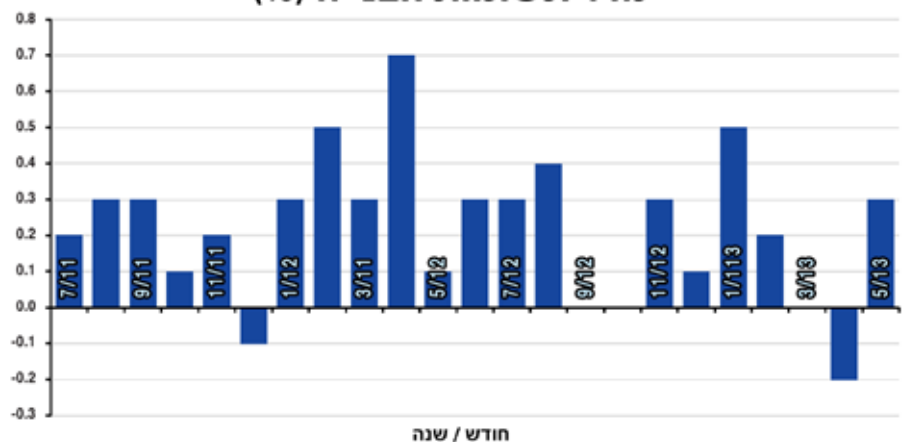
חשיבותו של מדד זה היא בהגדלת השקיפות הקיימת בשוק הנדל"ן המניב - שקיפות המפחיתה את אי-הוודאות של השחקנים בשוק, מקטינה עיוותים, ובכך משכללת את השוק והופכת אותו למתוחכם יותר. נתוני המדד שופכים אור על התנהגות השוק הישראלי ומאפשרים מעקב אחר אופיו. המדד מעמיד מידע נוסף לרשות מקבל ההחלטה לגבי פעילותו בשוק הנדל"ן המניב.

בניגוד למדינות המערב, כדוגמת ארה"ב ומדינות מערב אירופה, בהן נאספת אינפורמציה רבה על עסקאות שכירות, נתוני אכלוס בנכסים, מחירי מכירה בעסקאות וכד', בישראלי אין גוף סטטוטורי האוסף נתונים לגבי שוק המשרדים, וקיים קושי לדלות מידע מהרשויות המקומיות לגבי מלאי המשרדים המשמשים להשכרה. רשויות המס בישראל אינן מפרסמות מחירי עסקאות, והמידע היחיד הקיים בשוק מתפרסם ע"י בעלי עניין או בהודעות לבורסה של חברות ציבוריות. מכאן שמרבית האינפורמציה האמיתית והנאמנה למציאות מצויה אך ורק בידיהם של מי שעוסקים בתחום באופן שוטף.

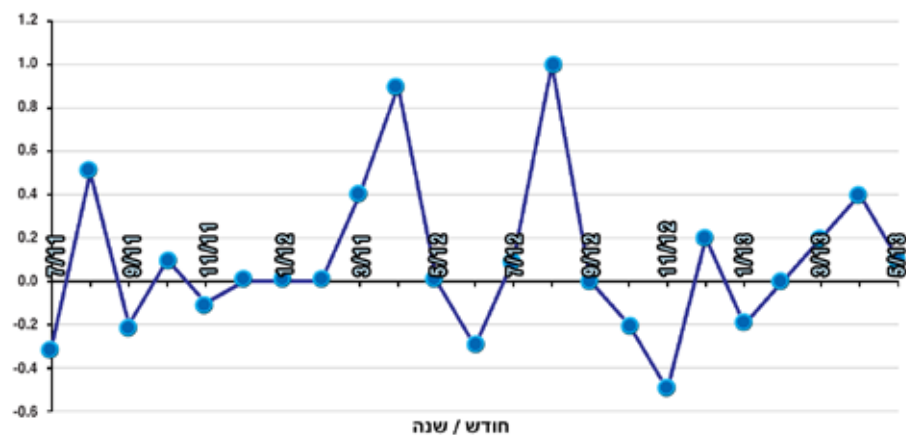
מה משקף המדד?

מדד מאן מחושב על בסיס מחירי שכ"ד (בערכים נומינליים) ומכירה למ"ר. הוא לוקח בחשבון שיעורי תפוסה והיצע באזורי הביקוש במטרופולין העיר תל-אביב, וכן שטחי משרדים בערים נוספות בהן קיים שוק משרדים איכותי. המדד מציין ערכים יחסיים ולא מחיר בש"ח, ולפיכך משקף את מצב שוק המשרדים ביחס לרבעונים קודמים. כפי שניתן לראות בגרף, התוצאות משקפות את התנהגות שוק המשרדים מתחילת 2005 עד לרבעון השני של 2013 כפי שבאה לידי ביטוי בכל רבעון.

מדד תשומות הבנייה (%)



מדד המחירים לצרכן (%)



השוואת מחירי שכ"ד / רכישה בין רבעון 1 ב-2013 לרבעון 2 ב-2013

רבעון 2 2013			רבעון 1 2013			קטגוריה
מחיר מכירה ממוצע (₪)	שכ"ד חודשי ממוצע (₪)	תפוסה ממוצעת (%)	מחיר מכירה ממוצע (₪)	שכ"ד חודשי ממוצע (₪)	תפוסה ממוצעת (%)	
13,500	90	95	13,500	90	95	משרד
28,500	190	95	28,500	190	95	מסחר
7,500	50	95	7,500	50	95	תעשיה
6,750	45	95	6,750	45	95	לוגיסטיקה ואחסנה
10,500	70	90	10,500	70	90	משרד
21,000	140	90	19,500	130 (*)	90	מסחר
8,250	55	90	8,250	55	90	תעשיה
7,500	50	95	7,500	50	95	לוגיסטיקה ואחסנה
12,000	80	90	12,000	80	95	משרד
21,000	140	92	21,000	140	92	מסחר
8,250	0	90	8,250	0	90	תעשיה
6,750	0	90	6,750	0	90	לוגיסטיקה ואחסנה
9,300	62	92	9,300	62	92	משרד
14,250	95	90	15,450	103	90	מסחר
						תעשיה
6,180	41	87	6,180	41	87	לוגיסטיקה ואחסנה
9,300	62	90	9,300	62	90	משרד
14,250	95	90	14,250	95	90	מסחר
6,180	41	90	6,180	41	90	תעשיה
6,180	40	90	6,180	40	90	לוגיסטיקה ואחסנה
8,250	55	90	8,250	55	90	משרד
12,750	85	87	13,500	90	87	מסחר
6,180	40	87	6,180	40	87	תעשיה
6,180	40	90	6,180	40	90	לוגיסטיקה ואחסנה
8,250	55	85	8,250	55	85	משרד
12,000	80	85	12,000	80	85	מסחר
6,000	40	86	6,000	40	86	תעשיה
6,000	40	96	6,000	40	96	לוגיסטיקה ואחסנה
8,250	55	85	8,250	55	85	משרד
10,500	70	85	10,500	70	85	מסחר
6,000	40	85	6,000	40	85	תעשיה
5,253	35	85	5,253	35	85	לוגיסטיקה ואחסנה
9,750	65	90	9,750	65	90	משרד
13,133	88	87	13,133	88	87	מסחר
6,000	40	85	6,000	40	85	תעשיה
5,555	37	86	5,555	37	86	לוגיסטיקה ואחסנה
9,750	65	87	9,750	65	87	משרד
12,750	85	90	12,750	85	90	מסחר
5,871	39	85	5,871	39	85	תעשיה
5,408	36	85	5,408	36	85	לוגיסטיקה ואחסנה

תל-אביב

רמת גן

הרצליה

רעננה

פתח תקווה

נתניה

רחובות

לוד

חיפה

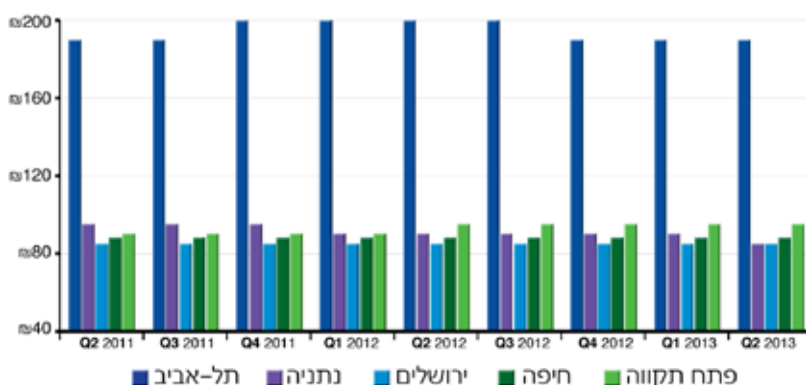
ירושלים

ברבעון 2 התשוואה של הנכסים המניבים 8% כתוצאה מריבית נמוכה והצע נכסים נמוך. הסקר נעשה על פי מדגם של אזורי התעסוקה המופיעים בטבלה וביצוע עסקאות במהלך הרבעון. המחירים מחושבים עבור נכסים בגימור מלא. הנתונים לעיל לגבי היצע המשרדים אינם כוללים פרויקטים שמועד אכלוסם לאחר שנת 2013. (*) בעיתון הקודם נפלה טעות במחיר שכ"ד מסחר ברמת גן. המחיר הנכון הוא 130 ₪. איתכם הסליחה

ממוצעי שכ"ד ותפוסה מסחריים ארציים



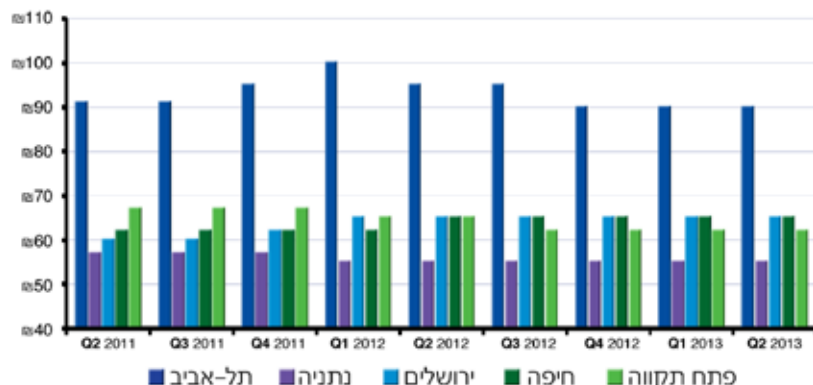
מגמות שכ"ד-שטחים מסחריים (₪ למ"ר)



ממוצעי שכ"ד ותפוסה משרדיים ארציים



מגמות שכ"ד-שטחים משרדיים (₪ למ"ר)



דבר העורך

אנו ממשיכים לעקוב אחר שוק הנדל"ן המסחרי אשר שומר על יציבות. מבית ומחוץ, אנו עדים לסימנים מעודדים בכלכלות העולם, בייחוד באירופה ובארה"ב. אזורי הביקוש דוגמת הרצליה, פתח תקווה, מת"מ חיפה, אזור העסקים של תל אביב ואזור השרון ממשיכים ליהנות מפעילות חברות ההיי-טק אך גם מפעילותם של משפרי דיור מקרב הגופים הפיננסיים והמקצועות החופשיים. אנו עדים לדינמיקה של החברות הגלובליות מתחום ההיי-טק, שלשמחתנו ממשיכות לפתח את פעילותן העסקית ואת אחיזתן בישראל. זהו גורם חשוב בענף הנדל"ן המסחרי ובכלכלה הישראלית בכללותה. דוגמא מצוינת לזיקה שבין החברות הגלובליות לבין הידע הישראלי כחול לבן הוא האקזיט חסר התקדים אשר נתבשרנו עליו לאחרונה, כאשר גוגל רכשה את Waze עבור סכום בלתי נתפס של 1.1 מיליארד דולר. גם פעילות המשקיעים בנדל"ן מעבר לים איננה קוטלת קנים. הגופים המוסדיים ממשיכים להזרים הון ולרכוש נדל"ן מניב בארה"ב ובאירופה תוך גידול מתמיד של היקף ההשקעות ושיתופי פעולה עסקיים בשווקים שמעבר לים.

נמשיך לעקוב ולעדכן אתכם,

ג'קי מוקמל

מנכ"ל משותף ויו"ר מאן נכסים

תיאור הפרויקט

מגדל אמות פלטינום בפתח תקווה הינו בניין משרדים בן 22 קומות המשתרע על שטח כולל של כ- 22 אלף מ"ר ובעל שטח קומה טיפוסית של כ- 1,227 מ"ר. הבניין, שהקמתו הושלמה לאחרונה, ממוקם בקריית אריה בסמוך לכביש 4 בין מחלף גהה למחלף אם המושבות. שיווק השטחים במגדל הינו בעיצומו.

התנהלות מול בעל הנכס

במסגרת ההתנהלות מול לקוחותיה, מקפידה מאן נכסים על מתן עדכון שוטף לגבי רמות השכירות המקובלות לנכסים השונים. רמות השכירות נגזרות מגורמים רבים, ביניהם מאפיינים ספציפיים של הנכס, על יתרונותיו וחסרונותיו, מקומו הגיאוגרפי וקרבתו לעורקי תחבורה ומגמות כלליות של ביקוש והיצע בשוק. לאחר שמגדל פלטינום היוקרתי שווק במשך תקופה מסוימת בהצלחה חלקית, התנהלה מאן נכסים אל מול חברת אמות השקעות בע"מ, המחזיקה בבעלות הנכס, במטרה לקבוע מדיניות מחירים התואמת את אפשרויות השיווק הקיימות. הגעת הצדדים להסכמות מראש לגבי רמות השכירות הריאליות באמות פלטינום אפשרה למאן נכסים להגיב במהירות בשיווק השטחים בנכס עם איתור השוכר הפוטנציאלי.

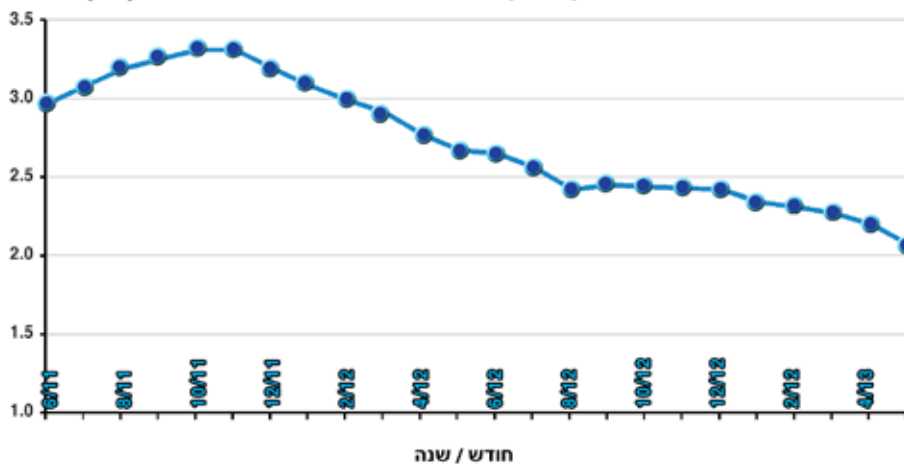
איתור הלקוח

חלק מהותי בפעילותה של מאן נכסים הינו שמירה על קשר רציף עם לקוחותיה וזאת במטרה לזהות בזמן אמת קיומו של צורך כזה או אחר. קשרים אלו מבוססים בראש ובראשונה על הכרויות ושיתופי פעולה רבי שנים עם נושאי תפקידים שונים אשר בחלקם גם אמונים על תחומי הנדל"ן.

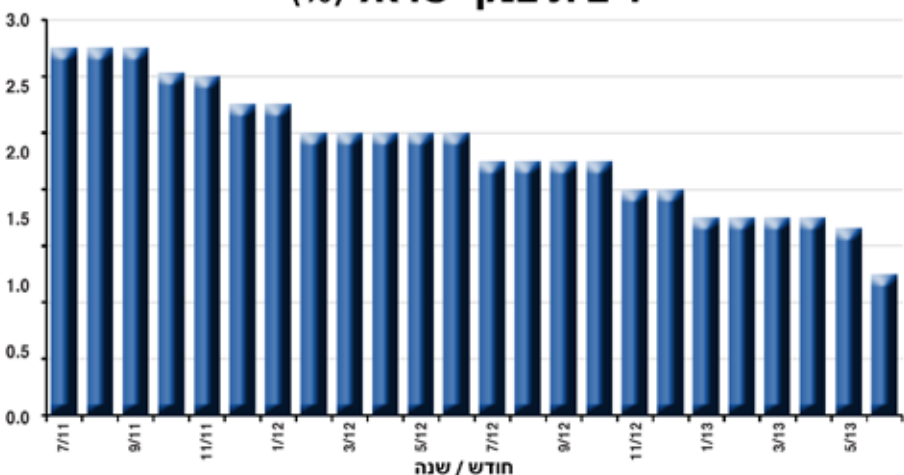
במסגרת ההתנהלות השוטפת מול חברת אקסלנס נשואה התברר, באמצע 2012, כי חוזה השכירות של החברה במגדל משה אביב צפוי להסתיים במהלך שנת 2014 וכי הצדדים טרם הגיעו להסכמה לגבי הארכת חוזה השכירות. במהלך השיחות אף הובהר היקף השטח לה זקוקה החברה – שטח כולל של כ- 7,000 מ"ר שיהיה זמין לקראת סוף שנת 2013 על מנת לתת לחברת אקסלנס מספיק זמן לביצוע התאמות בנכס טרם הכניסה אליו.

לאורך מספר חודשים עקבה מאן נכסים אחר התפתחות המו"מ בין חברת אקסלנס לבין בעלי הקומות אותן היא מאכלסת, כך שכאשר נראה היה כי המו"מ להארכת השכירות לא עולה יפה, ידעה על כך בזמן אמת. מרגע שחברת אקסלנס עדכנה את מאן כי קיבלה החלטה להעביר את פעילותה לבניין אחר, ואף נקבה מחיר יעד לדמי השכירות, הגיבה מאן נכסים במהירות ובתוך 24 שעות העבירה לחברה רשימה של 23 נכסים רלוונטיים למעבר, מנתניה בצפון ועד לראשון לציון בדרום. בשלב הראשון צמצמה חברת אקסלנס את הרשימה לחמישה נכסים מועדפים ובמסגרת דיון בהנהלה הוחלט על קיום סיור במגדל פלטינום בפתח תקווה. לאחר הסיור הוחל במו"מ רציף בין הצדדים ובאפריל 2013 נחתם הסכם השכירות הסופי, לשביעות רצון כל הצדדים.

הריבית הממוצעת על משכנתאות בישראל (%)



ריבית בנק ישראל (%)



מיקום: מגדל אמות פלטינום, פתח תקווה
השירות הניתן: יעוץ וליווי נדל"ן
היקף עסקה: 54,000,000 ₪
שטח: 7,223 מ"ר
חוזה: 10 שנים
ענף: בית השקעות

EMEA סקירה

שכירויות משרדים-רבעון 1

לשנת 2013

בדומה למצב במהלך 2012, בשווקים בודדים בלבד חל שינוי בשכירויות סוג א' ברבעון הראשון של 2013. ירידות זניחות בכמה מהשווקים בדרום אירופה ובפרוורים של מזרח אירופה התאזנו עם עליות קלות במספר מצומצם של שווקים חזקים יותר במערב אירופה ובסקנדינביה והותירו את מדד השכירות של הבנק המרכזי EU-27 Richard Ellis ללא שינוי בסוף הרבעון. התחזית להמשך השנה צפויה להיות דומה במרבית השווקים. למרות שהתחושה הכללית לגבי הכלכלה השתפרה ואיום התפוררות גוש היורו נעלם, תנאים כלכליים קשים נותרו בחלקים נרחבים באירופה. מספר מדינות צפויות להישאר במיתון בעוד רובן עתידות לראות השנה צמיחה נומינלית בלבד של תוצר מקומי גולמי. למרות זאת, מספר אינדיקטורים כלכליים חיוניים החלו לצוץ והם מצביעים על חזרה נרחבת וחזקה יותר לצמיחה כלכלית ב-2014. אלה עשויים לתמוך בחזרה רבת-היקף לצמיחה בשכירות סוג א', שכן השיפור בתנאים הכלכליים מחזק את בטחון השוכרים ומעודד חברות להתרחב. ואם מהלך זה יתמשך, קצב הצמיחה בשכירות יואץ בשווקים רבים בשל ההיצע המצומצם של משרדים איכותיים. עם זאת, במספר שווקים המחסור בשטחים סוג א' עיכב את הצמיחה בשטחים איכותיים ברבעונים האחרונים. מאחר שבערים רבות כמעט שלא נראתה בניה ספקולטיבית של משרדים סוג א' במהלך ההרעה הכלכלית, נוצר מחסור בבניינים שיכלו להוות נקודת שיא חדשה בשכר הדירה. מאז הירידה בפעילות העסקית, התכנית הספקולטיבית המשמעותית הראשונה צפויה להתממש בהמשך השנה וב-2014. קשה לחזות מה תהיינה רמות השכירות כאשר אלה יצאו לפועל.

ביקוש למשרדים

רמות הביקוש הכולל סבלו ברבעון הראשון של 2013 מירידה חדה, כשהן צונחות לרמה הנמוכה ביותר שנרשמה מאז 2009. אחדים מהשווקים המרכזיים במערב ובמזרח אירופה, אשר ברבעון הקודם תרמו להתאוששות ברמות הביקוש, רשמו ירידה חדה בביקוש. ערים כגון פריז, פרנקפורט ומוסקבה רשמו כולן ירידות משמעותיות רבעוניות ושנתיות אשר השפיעו לרעה על רמות הביקוש הכולל. בניגוד לרבעון הקודם, בלט העדר עסקאות רחבות היקף, בעיקר כתוצאה מתנאי שוק מסוימים ולא משינוי גדול בתחושת השוכרים. בפרנקפורט, למשל, זמינות מצומצמת של משרדים איכותיים עם משטחים רחבי היקף לא נותנת מענה לדרישות גדולות. בפריז, הביקוש מצד הסקטור הציבורי אשר הקפיץ את רמות הביקוש ב-2012, צנח כצפוי ובכך תרם להקטנה משמעותית של הביקוש.

משרדים פנויים

מדד זמינות השטחים הפנויים של Richard Ellis EU-27 רשם ירידה זניחה (נקודת בסיס אחת) ברבעון הראשון של 2013 והוא עומד על 10.33%. ההשפעה של התצרוכת של שטח זמין על רמות הזמינות ממשיכה להיות זניחה, שכן הביקוש נובע בעיקר משינוי מקום ומקונסולידציה ולא מהתרחבות

יותר ייכנסו לשוק וייצרו ביקוש לנכסים סוג ב'. מגמה בולטת אחרת הינה הפעילות ההולכת וגוברת של משקיעים מקומיים, הן ברכישה והן במכירה. ההערכה לתשואה ממשרדים סוג א' נותרה יציבה והיא עומדת על 6.25%, עם ירידה קלה בתשואה ממסחר ל-5.90% לנכסים הטובים ביותר, לא רק בוורשה, כי אם גם בערים הגדולות ביותר באזור, כגון קראקוב ווורצלאו.

שוק השקעות

היקף ההשקעות הכולל בסקטור הנדל"ן המסחרי ברבעון הראשון של 2013 הגיע לכמעט 600 מיליון יורו. תשע עסקאות משרדים היוו למעלה מ-70% מההיקף הכולל. בין העסקאות המשמעותיות ביותר ברבעון האחרון בלטו רכישת Mokotow New City ע"י Hines והעברת 50% בשליטה מ Trinity Park I - לקרן Pramerica. עסקת שטח משרדי אחת בלבד נסגרה מחוץ לבירה: רכישת Green Towers בעיר וורצלאו ע"י PZU AM. השקעה קמעונאית משמעותית אחת בלבד נרשמה ברבעון האחרון: רכישת גלריה Leszno ע"י Blackstone. מספר נכסים צפויים להיסחר במחצית השנייה של השנה. מאחר שמספר הנכסים סוג א' נותר מצומצם, אנו צופים שמשקיעים אופרטיביים רבים

כלכלת ורשה רבעון 1, 2013	
אוכלוסייה כוללת	3,200,000
תוצר מקומי גולמי ב-2013	4.2%
מספר מועסקים בעבודה	1,275,000
משכורת ברוטו חודשית ממוצעת	1,200 יורו
אחוז אבטלה	4.4%
חברות רשומות	355,000

Source: UMP, GUS, *Oxford Economic, 201 3

ורשה סיכום רבעון 1, 2013			
שוק המשרדים	מלאי	3.9 מיליון מ"ר	↑
	פנויים	9.9%	↑
	תצרוכת	155,000 מ"ר	↑
	שכירות סוג א'	25-27 יורו	↔
שוק שטח מסחרי	מלאי	1.4 מיליון מ"ר	↔
	צפיפות בקניונים	428 מ"ר	↔
	פנויים	2.6%	↔
	שכירות סוג א'	75-90 יורו	↔

ללית של השוק

גרידא. אך מלבד התנודות הרגילות התלויות במניעי השוכרים, נראו ברבעון הראשון של 2013 ההשלמות הראשונות של גל חדש של בניית משרדים ספקולטיבית. העליות החדות ביותר ברמות זמינות נרשמו במזרח אירופה, בייחוד בוורשה ובמוסקבה, שם העלייה נבעה מהשלמת בנייה ספקולטיבית חדשה של שטחי משרד ולא מספיגה שלילית. ברבעונים הקרובים, בכמה מהשוקים המערב אירופאיים המרכזיים, לרבות פריז ולונדון, נזכה לראות השלמות בנייה ספקולטיבית של שטחי משרד. למרות שיש אפשרות שהדבר יעלה את הלחץ על רמות הזמינות, אין בכך בהכרח נזק לשווקים. רבות מהערים באירופה סובלות מפרופיל ירוד של שטח פנוי לנוכח נטיית השוכרים לשחרר חזרה לשוק שטח ברמה ירודה ולשדרג את משכנם לשטח מודרני יותר, ללא האפקט של חידוש מלאי השלמות משרדים. לאופציות המצומצמות העומדות בפני שוכרים אשר מחפשים שטחי משרד איכותיים הייתה השפעה שלילית על רמות התצרוכת במספר ערים.

אך הפאזה החדשה של השלמות בנייה ספקולטיבית ועמה הרחבת המבחר העומד בפני השוכרים תתרחש רק במספר שווקים מרכזיים במערב ובמזרח אירופה. ביתר הערים צפוי המשך התדרדרות ברמת השטח הזמין בשווקים. רמת הזמינות בשווקים באירופה הדרומית, לרבות מדריד, ברצלונה ומילאנו, המשיכה לעלות ברבעון הראשון של השנה, כאשר שוכרים שיחררו חזרה לשוק שטחים יד שניה מתוך מגמת הצטמצמות, נטישת העיר, או שדרוג למבנה חדש.

צבר השלמות בניה

רמות השלמת בניה צפויות לעלות דרמטית ב-2013 ושוב ב-2014, אולם הן תשאנה מתחת לשיא שקדם להאטה כתוצאה מהיקף השלמות נרחב בכמה מהשווקים המרכזיים במערב ובמזרח אירופה, שם פרויקטים ספקולטיביים חשובים החלו בתנאי שוק טובים יותר בשנים 2010-2011. למרות שבשווקים רבים קיים ביקוש מצטבר להיצע חדש, אינדיקציות מוקדמות מראות ששוכרים ימשיכו להיות סלקטיביים בבחירותיהם. השלמות הבנייה האטרקטיביות ביותר בקרב השוכרים הינן באזורי מפתח מרכזיים. מספר תכניות בנייה במיקום טוב מביאות לעסקאות משמעותיות עוד טרם השלמתן. אם כי נראה שקיים עניין מועט יותר בתוכניות בנייה באזורי עסקים פריפריים יותר, מה שמשקף מגמה רחבה יותר בפניון הגיאוגרפי של הביקוש אשר עלה ברבעונים האחרונים, עם ביקוש הולך וגובר בשטחי משרד איכותיים, במיקום מרכזי.

* הנתונים משקפים את אחוז השינוי מהמחיר הנמוך ביותר משנת 2009 לעומת המחירים היום.

		ש י י			דמי שכירות לנכס מועדף			
ארץ	עיר	דמי שכירות לנכס מועדף מקומי	€ למ"ר לשנה	3 חודשים אחרונים	12 חודשים אחרונים	שכפ*	תשואה למשרדים %	
אוסטריה	וינה	24.75 € למ"ר לחודש	297	1.02	4.21	11.24	5.00	
בלגיה	בריסל	285.00 € למ"ר לשנה	285	0.00	0.00	7.55	6.25	
קנאדיה	זאגרב	15 € למ"ר לחודש	180	0.00	-4.76	0.00	8.30	
צ'כיה	פראג	21.00 € למ"ר לחודש	252	0.00	0.00	0.00	6.50	
דנמרק	קופנהגן	1,700 DKR למ"ר לשנה	227.84	0.00	-1.45	1.49	5.00	
פינלנד	הלסינקי	382.5 € למ"ר לשנה	382.5	0.66	3.38	20.28	5.20	
צרפת	ליון	285.00 € למ"ר לשנה	285	0.00	1.79	23.91	5.95	
צרפת	מרסי	250.00 € למ"ר לשנה	250	0.00	0.00	0.00	6.00	
צרפת	פאריס	830.00 € למ"ר לשנה	830	0.00	0.00	15.28	5.00	
גרמניה	ברלין	22.00 € למ"ר לחודש	264	0.00	0.00	10.00	5.00	
גרמניה	פרנקפורט	38.00 € למ"ר לחודש	456	0.00	0.00	0.00	4.90	
גרמניה	המבורג	24.00 € למ"ר לחודש	288	0.00	4.35	6.67	4.75	
גרמניה	מינכן	31.5 € למ"ר לחודש	378	0.00	3.28	6.78	4.75	
יוון	אתונה	23.00 € למ"ר לחודש	276	0.00	-4.17	0.00	8.50	
הונגריה	בודפשט	20.00 € למ"ר לחודש	240	0.00	0.00	0.00	7.50	
אירלנד	דבלין	296.00 € למ"ר לשנה	296	0.00	-8.36	0.00	6.75	
איטליה	מילאנו	510.00 € למ"ר לשנה	510	-1.92	-1.92	0.00	6.00	
איטליה	רומא	410.00 € למ"ר לשנה	410	0.00	-2.38	0.00	6.25	
הולנד	אמסטרדם	340.00 € למ"ר לשנה	340	0.59	0.59	3.03	5.65	
הולנד	רוטרדם	210.00 € למ"ר לשנה	210	0.00	0.00	7.69	5.65	
נורבגיה	אוסלו	3,700 NKR למ"ר לשנה	504.13	2.78	5.71	23.33	5.35	
פולין	וורשה	27.00 € למ"ר לחודש	324	0.00	0.00	17.39	6.25	
פורטוגל	ליסבון	18.50 € למ"ר לחודש	222	0.00	0.00	0.00	8.25	
רומניה	בוקרשט	18.50 € למ"ר לחודש	222	-2.63	-5.13	0.00	8.25	
רוסיה	מוסקבה	1,200 \$ למ"ר לשנה	910.33	0.00	0.00	41.18	8.50	
רוסיה	פטרסבורג	800.00 \$ למ"ר לשנה	606.89	0.00	0.00	6.67	11.50	
סרביה	בלגרד	15 € למ"ר לחודש	180	0.00	3.45	3.45	9.50	
סלובקיה	ברטיסלבה	16.00 € למ"ר לחודש	192	-5.88	-5.88	0.00	7.25	
ספרד	ברצלונה	213.00 € למ"ר לשנה	213	-1.39	-4.05	0.00	6.25	
ספרד	מדריד	303.00 € למ"ר לשנה	303	-0.98	-2.88	0.00	6.25	
שוודיה	סטוקהולם	4,400 SEK למ"ר לשנה	513.05	0.00	0.00	10.00	4.50	
שווייץ	ג'נבה	1,000.00 CHF למ"ר לשנה	828.8	0.00	2.56	21.95	4.25	
שווייץ	ציריך	850.00 CHF למ"ר לשנה	704.48	0.00	-5.56	0.00	3.30	
טורקיה	איסטנבול	43.00 \$ למ"ר לחודש	391.44	0.00	0.00	7.50	7.75	
איחוד האמ.	דובאי	280 AED לרגל רבוע לחודש	622.45	0.00	0.00	0.00	7.50	
בריטניה	בירמינגהם	28.50 £ לרגל רבוע לשנה	378.19	0.00	0.00	5.56	6.50	
בריטניה	בריסטול	27.50 £ לרגל רבוע לשנה	364.95	0.00	0.00	5.77	6.50	
בריטניה	אדינבורו	27.00 £ לרגל רבוע לשנה	358.31	0.00	0.00	0.00	6.50	
בריטניה	גלסגו	27.00 £ לרגל רבוע לשנה	358.31	0.00	0.00	0.00	6.50	
בריטניה	לונדון סיטי	55.00 £ לרגל רבוע לשנה	729.89	0.00	0.00	30.95	5.00	
בריטניה	לונדון מערב	92.50 £ לרגל רבוע לשנה	1,227.54	0.00	0.00	15.63	4.00	
בריטניה	מנצ'סטר	30.00 £ לרגל רבוע לשנה	398.12	0.00	1.69	5.26	6.25	

פארק העסקים קיסריה



Brand



ההדמיה להמחשה בלבד

מבנה לוגיסטי

הקמת מבנים לוגיסטיים בהתאמה לצרכי הלקוח



ההדמיה להמחשה בלבד

מתחם תעשיות מתקדמות

להשכרה מבנה הייטק (5200 מ"ר), במתחם תעשיות מתקדמות. שטח השכרה החל מ-300 מ"ר.



פארק איכות סביבה
פארק ירוק, מודרני
וידידותי לסביבה



רכבת
מרחק הליכה /
שירות הסעות בפארק



שירותים
מסעדות, דואר,
מרכז כנסים



דמי שירותים
תשלום המקביל לארנונה
מהאטרקטיביים בארץ



מיקום
40 דק' מתל-אביב, 30 דק'
מחיפה, 20 דק' מכביש 6



nature



life



water



advanced



החברה לנכסי קיסריה
אדמונד נוימן דה רוטשילד

לפרטים נוספים:

054-2200676 | *6550 שווחה 1

המידע המובא בואת נלקח ממקורות שנחשבים מהימנים. אף על פי שאין לנו ספק לגבי מהימנות המידע, לא בדקנו אותו ואיננו אחראים או ערבים לנכונותו. באחריות הקורא לוודא באופן עצמאי את נכונות המידע ואת שלמותו. כל תחזית, דעה, הנחה או הערכה שמופיעה כאן משמשת כדוגמה בלבד ואינה מייצגת את הביצועים הנוכחיים או העתידיים של השוק. אין להעתיק מידע זה ללא רשות בכתב מחברת מ.א.נ נכסים.

תרמו בהכנת המגזין: מו"ל מ.א.נ נכסים, רח' יגאל אלון 92, ת"א 67891 טל: 03-5616161 פקס: 03-5628787
מנכ"ל משותף ויו"ר ג'קי מוקמל • מנכ"ל משותף חיים אגי • עורך ראשי ג'קי מוקמל
עורכות משנה סמדר פומרנץ, סמדר מיכאלוב • עריכה ועיצוב גרפי משה פרג • תרגום ועריכה לשונית אי-דוק
כתובת לתגובות: feedback@man.co.il