

אתגר שוק המשרדים בשנת 2023

גיא עמוסי, אביסון יאנג ישראל, שרותי נדל"ן עסקי בינלאומי

ניתן לחשוב שמצב הקיפאון בו נמצא שוק המשרדים הינו תולדה של ה 7 באוקטובר, אך הכניסה לשנת 2023 אתגרה את השוק במספר מישורים, אפשר לקרוא לשנה זו אולי שנה משברית בריבוע בשלישית או ברביעית.

נכנסנו אליה עם: עליות ריבית, מלחמה לא נגמרת בין רוסיה ואוקראינה, משבר אנרגיה, רעב עולמי, "נרמול" העבודה מרחוק, ירידת שווי חברות ההי טק ועצירת ההשקעות בהן שהביא ל "הידוק חגורות" ועל כל אלו התווספו גם האתגרים הפוליטיים המקומיים והמערכה בעזה.

אוסף אירועים זה יצר סנטימנט של חוסר ודאות לגבי השנה והשהה אצל הרבה חברות קבלת החלטות. כמעט רק מי שהיה חייב, ביצע / חידש השנה עסקת שכירות **משרדים** - כ 20% מכלל החברות. גם אלו שנאלצו לשכור משרדים העדיפו שכירות לזמן קצר של שנה עד שנתיים ולכן ראשית פנו לשוק שכירות המשנה (sublease) שהתפתח בעוצמה בשנת 2023, פתר בעיות פיננסיות לחברות שהתחייבו על שטחים גדולים לתקופה ארוכה - זכר לימי ההייפ של ההי טק בשנים 2021-22 ונתן פייט ראוי לחברות החללים המשותפים.

בשנת 2023 החל לפעול הקו האדום של "הקלה" עם ציפיה שיבזר את צפיפות הביקושים של "משולש הקורקינטיים". It's not time for reference yet אבל מהסתכלות על העולם יש לצפות שהדבר יקרה. כתוצאה מהמציאות הכאוטית הדרישה למשרדים עם ממ"דים / ממ"קים עלתה באקספוננט לקראת סיום השנה ותעלה אף יותר במידה ומצב הלחימה ימשך.

בנדל"ן להשקעה מתקיים קשר הופכי בין סביבת ריבית גבוהה לשווי נכסים ובשנת 2023 כמעט לא בוצעו עסקאות מכירה או רכישה משמעותיות עקב חוסר תאום ציפיות מוכרים - רוכשים. כאשר תגיע הורדת ריבית, והיא תגיע, תירשם ירידה בשיעור ההיוון שתביא לשערוך מחדש של הנכסים כלפי מעלה. יחד עם זאת נמשכה הבנייה המסיבית של מגדלי משרדים ב CBD תל אביב.

שוק ה**לוגיסטיקה** הוכיח בשנת 2023 כמה קשה לשוכני הלבנט לתכנן לטווח ארוך. השנה החלה במגמה של צמצום מלאים וויתור על שטחי

אחסון שבהכרח הביאה לעצירת מחירים ואפילו לתחילת ירידה במחירי הקרקעות וחזרה לשפיות מסוימת. כל זה נכון עד החותמים. נכון להיום, כשספינות לא יכולות, או חוששות לעבור במייצרי באב אל-מנדב, בים האדום או בים הערבי - נתיבי שייט קריטיים לישראל, משך המשלוחים הימיים מהמזרח הרחוק לארץ יוכפל, עלויות ההעברה יתייקרו והספקים ידרשו לחשב את ניהול המלאי שלהם מחדש, מה שיעלה שוב את הדרישה לשטחי אחסנה ובהכרח את המחירים.

השקעות אלטרנטיביות כגון **חוות שרתים (Data Centers)** ו**ודיור מוגן**, ממשיכות למשוך משקיעים שרוצים לגוון ולהרחיב את תיק הנדל"ן שלהם.

נכון להיום השוק מצוי במצב של קיפאון מתמשך והכיוון לשנת 2024 תלוי בהרבה גורמים שעדיין לוטים בערפל. עם זאת בתקופות אי-וודאות מצטברים "ביקושים כבושים" מצד שוכרים, רוכשים ומשקיעים פוטנציאליים, שממתינים ל"התבהרות התמונה" והציפיה היא שעם התמתנות השפעות המשבר, הכלכלה תתעשת והשווקים יחזרו לעלות- יש האומרים בחדות.