

## המהלכים הבאים בשוק הנדל"ן העסקי ספטמבר 2023

### גורמי ההשפעה הגלובאליים:

עליות מחירים עולמיות וכתוצאה מכך עליות ריבית. המשך מלחמת רוסיה אוקראינה. רעב בחלק גדול מהעולם. התקבעות העבודה מהבית. ירידות שווי חברות טק. ניהול הוצאות הדוק של חברות הטק. מאבקו של דונלד טרמפ לשוב ולהיבחר מטלטל את ארה"ב. החלטות הנגידים בעולם על גובה הריביות הבסיסיות.

### גורמי ההשפעה המקומיים

הקטנה משמעותית של פתיחת חברות סטארט - אפ בישראל. המשך המחאות. השפעת פתיחת הקו האדום של הרכבת הקלה על הנדל"ן העסקי. תקופת החגים. דיונים בבית המשפט העליון בנושאי הסבירות והנבצרות במהלך חודש ספטמבר. עליה של 84% בעסקים שנקלעו לקשיים ביולי אוגוסט על פי נתוני הממונה על חדלות פירעון. ההשלכות הבינלאומיות של הגורמים הללו על דרוג האשראי. החלטות הנגיד על הריבית.

### מגזר משרדים

רקע: כ 20% מהחברות מסיימות חוזים כל שנה וצריכות לקבל החלטה על המשך התנהלות, רוב שאר ה 80% "יושבות על הגדר" וכרגע לא מקבלות כל החלטה. השוק ממשיך להיות מאופיין בכמות עסקאות מצומצמת יחסית לעבר, ומתמקד בעיקר בשכירויות משנה - sublease. פרויקט של מאות אלפי מטרים במרכז מגיע להבשלה ומחפש דיירים. חתימת מספר עסקאות משמעותיות בתל אביב, בהרצליה וב BBC (איזור התעשייה של בני ברק) אחרי תהליך הבשלה ארוך מאוד. מספר פרויקטים ב CBD ת"א (central business district) יוצאים לשיווק (כ 120 אלף מ"ר משרדים) לרבות מגדל ה ICON PRIME על רכבת סבידור במתחם הבורסה.

בשטח: מחירי שכירות בגמת ירידה. מחירי רכישה עדין שומרים על יציבות

### מגזר הדטא סנטרס

המשך מגמת גלובליזציה, רכישה של חברות מקומיות על ידי חברות גלובליות. המשך בניה מתקדמת וירוקה בריחוק ממרכזי אוכלוסין. בנייה כמבנה עצמאי ולא כמו בעבר, קומות מרתף שהוסבו לחוות שרתים. הביקוש בישראל התואם את מגמות הביקוש העולמי קרי חוות hyperscale מוטות ענן ושעומדות בסטנדרטים ייעודיים. ביקושים למגרשים של מינימום 10 דונם ב triangular שוהם – מודיעין - פ"ת. שוק הענן הציבורי מושך תשומת לב. פרויקטים של AI (בינה מלאכותית) ו HPC (מחשוב על) הופכים למקורות ביקוש נוספים. כדי להתכונן לגל הביקוש נמצאות כיום 4 – 5 חוות שרתים גדולות בשלבי בנייה שונים ללא לקוחות עוגן.

בשטח: יציבות מחירים

## מגזר הריטייל

שנת 2022 אופיינה בגידול מהותי בפדיונות הקניונים, לצד יציבות עם ירידה בהיקף העסקאות בתחום המסחר המקוון. בקניונים ובמרכזים המסחריים נרשמים אחוזי תפוסה גבוהים מאוד. בשנת 2023 נמשכת וצפויה להימשך מגמת העלייה בביקושים לשטחי מסחר. עיקר העלייה מאופיינת בביקושים למרכזים שכונתיים. כרגע מרגשת יציבות בפדיונות, אך אלה ייפגעו ככל שהצמיחה במשק תיפגע. כבר כיום שוכרים מתקשים להתמודד עם דמי השכירות ודמי הניהול ומבקשים התחשבות במצב. המשך יציבות בביקוש למרכזים מסחריים שכונתיים.

בשטח: יציבות מחירים

## מגזר הלוגיסטיקה

בעשר השנים עד 2020 מחירי הקניה של קרקעות לוגיסטיות עלו בצורה לינארית, מתונה וכלכלית. בשנתיים של 2020/21, עקב תנאים חיצוניים, חלה קפיצה דרמטית, שמתוארת כסוג של סטיית תקן, ושהביאה את מחירי הקרקעות לרמות לא כלכליות. במכרזים האחרונים של רמ"י (ראשות מקרקעי ישראל) רואים תחילת מגמה של חזרה למחירים כלכליים אך הדרך עדין ארוכה. בשוק השכירויות האטה עקב גורמי ההשפעה הגלובאליים והמקומיים. חברה לוגיסטית מובילה התקשרה בהסכם לרכישת חלקו של שותף שלה במקרקעין באזור קריית מלאכי.

בשטח: מחירי שכירות שומרים על יציבות מחירי מכירה במגמת ירידה.

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