

סקירת שוק המשרדים – ניתוח ותובנות

יוני 2013

חברת סטאטוס יועצי נדל"ן בע"מ

דוח המשרדים

אנו גאים ושמחים להשיק את דוח המשרדים החדש והמקיף של חברת סטאטוס יועצי נדל"ן.

מחלקת השיווק – באמצעות ניתוחי שוק מדויקים, סקירות נקודתיות ובדיקות אקטואליות לנכסים, מציגה מודל לפיו אנו מריצים תסריטי ניתוח ותובנות של שוק המשרדים בתל אביב וברמת גן.

אנו נעזרים במודלים כלכליים ובעזרת אנשי מקצוע וגורמי חוץ.

דוח זה הינו ערוך, בדוק וכתוב על סמך דעתו והבנתו של הח"מ בלבד.

אין לעשות שום שימוש בדוח זה ללא יעוץ נקודתי ובדיקה מקיפה עם הח"מ.

כל הנתונים, הדוגמאות והמחירים הנקובים הינם לפי עסקאות שנסגרות בחברת סטאטוס יועצי נדל"ן בלבד!

הגדרות לניתוח

והבנת הסקירה :

...

אחוזי תפוסה –

זהו מדד כמותי מדד אילם המבטא את עוצמת שוק המשרדים באחוזי התפוסה מתוך הסקירה. אנו סוקרים באזור מסוים כמות של משרדים בבניינים וברמות שונות (מגדלים / בניינים קטנים/משרדים ישנים) ובדקים מתוך הסקירה את ההיצע.

מדד היציבות-

מבטא מבחינתנו יחס מרתק של אחוזי תפוסה להיצע וסוג המשרדים המשוקלל מתוך סה"כ ההיצע שנבדק. לדוגמא – ישנו הבדל במשמעות המיוחסת מבחינת איתנות השוק בין היצע של 1000 מ"ר במגדלי עזריאלי לדוגמא בקומה 40, לעומת היצע של 1000 מ"ר משרדים בדרום תל אביב בסמטה תעשייתית. ההיצע הכמותי שווה אך המשקל הסגולי והמשמעות המיוחסת לו בסקר שונה, העוצמה של ההיצע בעלת משמעויות שונות בדוגמא זו.

מדד היציבות למעשה משקלל את העוצמה של שוק המשרדים – וזהו המדד המדויק ביותר לטעמי, ובמיוחד שאנו מדגישים את האיכות בניתוח ולא רק הכמות



סטאטוס יועצי נדל"ן

Status Real Estate Counselors

שוק המשרדים ניתוח ותובנות 1-6/2013

מתחם מרכז תל אביב / הסיטי החדש

מתחם מרכז תל אביב בהגדרתנו נהנה מאחוזי תפוסה של 92.5% שטח בנוי מההיצע הנבדק. מדד היציבות מראה אחוזי תפוסה של 90.2%. מדד זה מבחינתנו מבטא את עוצמת שוק המשרדים באחוזי התפוסה, מדד היציבות מבטא מבחינתנו יחס של אחוזי תפוסה ביחס להיצע וסוג המשרדים המשוקלל וכל זאת בהשוואה להיצע הבנוי הנבדק כ- 200,000 מ"ר משרדים.

מתחם בית המשפט

מתחם בית המשפט בהגדרתנו נהנה מאחוזי תפוסה של 95% שטח בנוי בהיצע הנבדק. מדד היציבות מראה עליה בתפוסה ל- 97.4% תפוסה. מדד זה מבחינתנו מבטא את עוצמת שוק המשרדים באחוזי התפוסה, מדד היציבות מבטא מבחינתנו יחס של אחוזי תפוסה ביחס להיצע וסוג המשרדים המשוקלל וכל זאת בהשוואה להיצע הבנוי הנבדק כ- 300,000 מ"ר משרדים.

מתחם רמת החייל

מתחם רמת החייל בהגדרתנו נהנה מאחוזי תפוסה של 92.8% שטח בנוי מההיצע הנבדק. מדד היציבות מראה ירידה ל- 91.9% בתפוסה. מדד זה מבחינתנו מבטא את עוצמת שוק המשרדים באחוזי התפוסה, מדד היציבות מבטא מבחינתנו יחס של אחוזי תפוסה ביחס להיצע וסוג המשרדים המשוקלל וכל זאת בהשוואה להיצע הבנוי הנבדק כ- 120,000 מ"ר משרדים ומתייחס לאזורי רמת החייל בלבד וללא מתחם עתידים.

מחירי השכירות ברמת החייל מבטאים ירידה של כ- 7- 8% מתחילת השנה.

שוק המשרדים בתל אביב נחלק מבחינתנו למספר אזורים ומיקודים.

מתחם נתיבי אילון בהגדרתנו נהנה מאחוזי תפוסה של 93% שטח בנוי מההיצע הנבדק.

מדד היציבות מראה ירידה ל- 91.4% תפוסה.

מדד זה מבחינתנו מבטא את עוצמת שוק המשרדים באחוזי התפוסה, מדד היציבות מבטא מבחינתנו יחס של אחוזי תפוסה ביחס להיצע וסוג המשרדים המשוקלל וכל זאת בהשוואה להיצע הבנוי הנבדק כ- 230,000 מ"ר משרדים.

מחירי השכירות כיום מבטאים ירידה של כ- 8-10% מתחילת השנה להיום.

לדוגמא – משרדים בפנינת אילון הושכרו ב-55 ש' לעומת 60 ש' מחיר מבוקש.

מתחם הסיטי הפיננסי – שדרות רוטשילד

מתחם הסיטי הפיננסי בהגדרתנו נהנה מאחוזי תפוסה של 90.1% שטח בנוי מההיצע הנבדק.

מדד היציבות מראה אחוזי תפוסה של 89.1%.

מדד זה מבחינתנו מבטא את עוצמת שוק המשרדים באחוזי התפוסה, מדד היציבות מבטא מבחינתנו יחס של אחוזי תפוסה ביחס להיצע וסוג המשרדים המשוקלל וכל זאת בהשוואה להיצע הבנוי הנבדק כ- 140,000 מ"ר משרדים.

מחירי השכירות למשרדים מבטאים ירידה קלה של כ- 8- 12% מתחילת השנה.

לדוגמא – משרדים במגדל שלום הושכרו ב-65 ש' לעומת מחיר מבוקש של 75 ש'.

לדוגמא – משרדים ברחוב הברזל הושכרו ב-61 ₪
לעומת מחיר מבוקש של 65 ₪.

מתחם הבורסה ברמת גן

מתחם קניון איילון ומתחם B.B.C

מתחם B.B.C בהגדרתנו נהנה מאחוזי תפוסה של 84.6% שטח בנוי מההיצע הנבדק.
מדד היציבות מראה ירידה קלה ל- 83.8% בתפוסה.
מחירי השכירות כעקרון מראים על תהליך של ירידת מחירים סביב 10-12% מתחילת השנה, אנו מייחסים ירידה זו עם כניסת היצע מגדלי בסר 3 אשר כאקט טבעי משנה את כללי המשחק במתחם עם היצע רב ופתאומי.
לדוגמא – משרדנו השכיר בבסר 3, משרדים במחיר של 62 ₪ בקומה מרכזית לאחר מחיר מבוקש של 70-75 ₪ מתחילת השנה .

מתחם הבורסה ברמת גן בהגדרתנו נהנה מאחוזי תפוסה של 96.6% שטח בנוי בהיצע הנבדק.
מדד היציבות מראה ירידה קלה ל- 96.2% בתפוסה.
מחירי השכירות כעקרון שומרים על יציבות עם נטיות קלות לירידה של כ-5%.
לדוגמא – משרדים ברחוב החילזון הושכרו ב-80 ₪ לעומת מחיר מבוקש של 85 ₪.
מדד זה מבחינתנו מבטא את עוצמת שוק המשרדים באחוזי התפוסה, מדד היציבות מבטא מבחינתנו יחס של אחוזי תפוסה ביחס להיצע וסוג המשרדים המשוקלל וכל זאת בהשוואה להיצע הבנוי הנבדק כ- 370,000 מ"ר משרדים

שוק המשרדים בשנת 2013 - תובנות :

בסקירה זו אנו בודקים היצע נדל"ני על סוגיו מול "משקלו הסגולי" השפעתו ותפיסתו בשוק המשרדים כמודרני יוקרתי או עממי ופשוט. לדוגמא היצע במגדל עזריאלי הינו שונה במשקלו מהיצע משרדים ברחוב המסגר בבניין ישן.
בסקירה זו אנו רואים במוצא אחוזי היצע הקרובים ל-8-10% בשוק המשרדים.
לפי הסקר המצ"ב אנו מבחינים ורואים כי ישנם אזורים בעלי " ביקוש קשיח" יותר לעומת אזורים נזילים יותר עם בטן רכה אשר תנודתיות המחירים הינה כמטולטלת לדוגמא: מתחם הבורסה ברמת גן לעומת מתחמי בסר וקניון איילון.
שוק המשרדים מעכל בימים אלו את ההיצע ממתחם BBC בני ברק וגם ההיצע ברמת החייל שהינו תולדה של פינויי שטחים ע"י חברות הייטק. ברמת החייל היצע רב נקלט לטובת התחום הרפואי ומקצועות הלוויין החובקים את מתחם אסותא.
במתחם בני ברק BBC בעיקר במגדלי בסר 3 - כתוצאה מהיעדר זרוע שיווקית מכוונת ישנו תהליך של תחרות על כל לקוח, כך שלמעשה המטרה של בעלי הנכסים הינה לתפוס את הלקוח עם הרבה מאמץ ושדרוגי מפרטים טכניים, והמרוויחים העיקריים הינם הלקוחות.
לדעתנו, לקראת סוף השנה עם קבלת ההיצע החדש במגדלי צמפיון ומגדלי V TOWER,
אנו נמשיך לראות תהליך של דשדוש עם נטיות קלות נוספות לירידת מחירים במתחם.
מאחר והשוק מתנהג כשוק דובי בימים אלו, לדעתנו תהיה **השפעה מוראלית על מתחמי הבורסה ואף על תל אביב.**
ההשפעה המוראלית, תעמוד מול חוסר היצע קיים בשנה הקרובה, ולכן אנו צופים המשך התנהלות בקיפאון – כלומר, אין קריסות אך השוק פועל בחשדנות רבה בין מוכרים וקונים, ואין ספק שבשוק שכזה יש המשך מגמות של מימושים וירידות קלות במחירי המשרדים.
מאחר, ואנו מתייחסים בסקירה זו לשוק המשרדים החל משנת 2013, אין לנו מקום להשוואה מוקדמת יותר. נתוני השוק היום מראים בבטחה מאז 2012 כי מחירי המשרדים להשכרה ירדו ומשכך גם מחירי המכירה, ובטווח של מעל ל-30%-25% :

עסקאות ונתונים מהשטח

- א. משרדים במגדלי בסר רמת גן אשר הושכרו ב 95 ש"ל למ"ר – נחתם חוזה בימים אלו ממש במחיר של 75 ש"ל.
- ב. משרדים במגדל שלום אשר הושכרו במחיר של 82 ש"ל בגימור מפואר, הושכרו במחיר של 65 ש"ל
- ג. משרדים בבורסה רמת גן במגדל גיבור ספורט אשר הושכרו ב 110 ש"ל, הושכרו במחיר של 80 ש"ל למ"ר.
- ד. משרדים ביגאל אלון אשר הושכרו ב 65 ש"ל, נחתמה עסקת שכירות בימים אלו לפי 50 ש"ל.
- ה. במתחם שאול המלך בבניין ייצוגי משרדים אשר הושכרו בעבר ב 115 ש"ל מוצעים להשכרה היום ב-80 ש"ל למ"ר.
- ו. משרדים במגדל בסר 1 אשר הוצעו למכירה ב 14500 ש"ל, נמכרו לבסוף במחיר של 11000 ש"ל.

נשמח לעמוד לרשותכם בכל עת ולמתן פרטים נוספים בתחום הנדל"ן המסחרי והמשרדים בפרט.
נשמח להעניק לכם סיוע להשכרת או מכירת משרדים לרבות הערכות שווי, וללא התחייבות מצדכם.

גיל ורדי, מנכ"ל
סטטוס יועצי נדל"ן



סטטוס יועצי נדל"ן

Status Real Estate Counselors