

STATUS REAL ESTATE.



סטאטוס הנדל"ן

סקירה נדל"נית לשנת 2025

מבוא

בסקירת הנדל"ן השנתית שלנו- "סטאטוס הנדל"ן",
נסקור את עולמות הנדל"ן המניב בשנת 2025,
כל זאת תחת הפעילות הגאו-פוליטית והמלחמה אשר עדיין
מתקיימת, והתנהלה מול איראן במבצע "עם כלביא".

בסטאטוס הנדל"ן 2025:

- נזהה, נסקור ונכיר את מנועי הצמיחה בישראל ב2025.
- נסקור וניזכר באירועים ובעסקאות הנדל"ן והמשרדים המובילים, בעיקר בגוש דן בשנת 2025.
- נחשוף לכם נתוני אמת של עסקאות בשוק המשרדים אשר ביצענו בשנת 2025.
- נסקור ונזקק את היצע המשרדים של פעילות חברת סטאטוס יועצי נדל"ן בתל אביב, רמת גן ובני ברק.



קריאה מהנה,
גיל ורדי
מנכ"ל סטאטוס יועצי נדל"ן

STATUS REAL ESTATE.

2025

שנת 2025

תיזכר כשנת ה"זינוק המחודש" של הכלכלה הישראלית.
למרות האתגרים הגיאופוליטיים המורכבים, המשק הישראלי
הוכיח חסינות יוצאת דופן, המונעת על ידי שילוב של
חדשנות טכנולוגית עילית, דרישה גלובלית חסרת תקדים
לפתרונות ביטחוניים, ומיצוי אסטרטגי של משאבי
האנרגיה הלאומיים.

דוח זה מנתח את ארבעת מנועי הצמיחה המרכזיים שעיצבו
את שנת 2025.



הייטק, מיזוגים ורכישות



תעשיות בטחוניות



תעשיות הגז והאנרגיה



אנרגיה ירוקה וקלימטק

STATUS REAL ESTATE.

סקירה כלכלית שנתית

ישראל 2025 - מנועי הצמיחה והחוסן הלאומי

מנוע צמיחה ראשון:

הייטק, מיזוגים ורכישות (M&A)

על פי דוח ה-Exit של PwC Israel ונתוני Deloitte לשנת 2025, ענף ההייטק הישראלי חווה רנסנס של עסקאות ענק. לאחר תקופה של האטה יחסית, שנת 2025 רשמה זינוק של כ-340% בשווי האקזיטים לעומת השנה הקודמת, עם סך עסקאות שהגיע לכ-89.8 מיליארד דולר (כולל עסקאות המשך).

אירועים בולטים ועסקאות
M&A ב-2025:

מגזר הסייבר והבינה המלאכותית (AI) המשיך להוביל את השוק. האירוע המשמעותי ביותר של השנה היה רכישת חברת Wiz על ידי Google (Alphabet) בעסקת ענק בשווי של כ-32 מיליארד דולר. זוהי הרכישה הגדולה ביותר בתולדות ההייטק הישראלי ובתולדות גוגל עצמה, מה שסימן את ישראל כמרכז הכובד העולמי של אבטחת הענן.

STATUS REAL ESTATE.

סקירה כלכלית שנתית

ישראל 2025 - מנועי הצמיחה והחוסן הלאומי

עסקאות בולטות נוספות
שעיצבו את השנה:

CyberArk ו-Palo Alto Networks: עסקת רכישה (שנמצאת בתהליכי אישור) המבצרת את מעמדה של ישראל כמעצמת סייבר.

ServiceNow ו-Armis: רכישת יוניקורן הסייבר ארמיס בסכום של כ-7.75 מיליארד דולר במזומן.

Verint ו-Thoma Bravo: רכישת חברת ורינט לפי שווי של כ-2 מיליארד דולר.

Sapiens ו-Advent: רכישת סאפיינס תמורת כ-2.5 מיליארד דולר.

Dataloop ו-Dell: רכישת הסטארט-אפ הישראלי לתשתיות נתונים ל-AI בסכום של כ-120 מיליון דולר, המדגימה את התיאבון של ענקיות הטכנולוגיה לחדשנות ישראלית בתחום הבינה המלאכותית.

Deloitte: דלוייט מציינת כי 75% ממנהלי תעשיית מדעי החיים והטכנולוגיה הביעו אופטימיות לגבי המשך הצמיחה ב-2025, כאשר הבינה המלאכותית היוצרת (Generative AI) הפכה לרכיב ליבה כמעט בכל עסקת M&A במחצית השנייה של השנה.

STATUS REAL ESTATE.

סקירה כלכלית שנתית

ישראל 2025 - מנועי הצמיחה והחוסן הלאומי

מנוע צמיחה שני:

התעשיות הביטחוניות

שנת 2025 הציבה את התעשיות הביטחוניות הישראליות בשיא היסטורי של ביקוש עולמי.

מלחמת 12 הימים מול איראן, עם כלביא, והמלחמה באוקראינה והמתיחות במזרח התיכון הובילו מדינות רבות, ובראשן מדינות אירופה, להצטיידות מאסיבית בטכנולוגיות הגנה ישראליות.

עסקאות מרכזיות

בשנת 2025:

משרד הביטחון דיווח כי הייצוא הביטחוני המשיך במגמת העלייה שחצתה את רף ה-15 מיליארד דולר.

עסקת ה-3 Arrow עם גרמניה: התקדמות משמעותית באחת העסקאות הביטחוניות הגדולות בתולדות המדינה (בשווי כולל של כ-4 מיליארד דולר), כאשר בשנת 2025 הועברו מערכות ראשונות ונחתמו הסכמי תחזוקה ארוכי טווח.

STATUS REAL ESTATE.

סקירה כלכלית שנתית

ישראל 2025 - מנועי הצמיחה והחוסן הלאומי

עסקאות בולטות נוספות
שעיצבו את השנה:

אלביט מערכות (Elbit Systems): דיווחה על צבר הזמנות חסר תקדים של מעל 22 מיליארד דולר. בין העסקאות הבולטות ב-2025: חוזה לשדרוג צבא סרביה בכטב"מים ורקטות (1.6 מיליארד דולר) וחוזה עם "מדינה זרה" (כפי שפורסם בכלכליסט) בשווי 2.3 מיליארד דולר.

רפאל והתעשייה האווירית ביון: קידום עסקה רב-שכבתית להגנה אווירית בשווי מוערך של כ-3.5 מיליארד דולר, הכוללת את מערכות "קלע דוד" ו-"ברק MX".

מערכת "מגן אור" (Iron Beam): שנת 2025 הייתה שנת המעבר לייצור סדרתי ואינטגרציה מבצעית ראשונה של הלייזר רב-העוצמה, מה שעורר עניין רב מצד ארה"ב ומדינות המפרץ.

ישראל נתפסת כיום לא רק כספקית נשק, אלא כשותפה אסטרטגית המציעה טכנולוגיה מוכחת קרב (Battle-proven) שאין לה מתחרים בעולם המערבי.

STATUS REAL ESTATE.

סקירה כלכלית שנתית

ישראל 2025 - מנועי הצמיחה והחוסן הלאומי

מנוע צמיחה שלישי:

תעשיות הגז והאנרגיה

מגזר הגז הטבעי הפך בשנת 2025 לעוגן הגיאופוליטי והכלכלי היציב ביותר של ישראל. מעמדה של ישראל כספקית אנרגיה אזורית התחזק, תוך תרומה אדירה לקופת המדינה.

התפתחות כלכלית

ואנרגטית ב-2025:

עסקת הענק עם מצריים: שותפות "לווייתן" חתמה על הסכם היסטורי למכירת BCM 130 של גז טבעי למצרים עד שנת 2040, עסקה ששוויה נאמד ב-35 מיליארד דולר.

זהו הסכם הייצוא הגדול ביותר בתולדות המדינה.

STATUS REAL ESTATE.

סקירה כלכלית שנתית

ישראל 2025 - מנועי הצמיחה והחוסן הלאומי

עסקאות בולטות נוספות
שעיצבו את השנה:

הכנסות המדינה: רשות המסים דיווחה על גביית שיא של כ-8.8 מיליארד ש"ח מהיטלי רווחי יתר ("מס ששינסקי"), כאשר כ-6 מיליארד מתוכם הגיעו ישירות ממאגרי הגז (לווייתן, תמר וכריש). כספים אלו הוזרמו ל"קרן לאזרחי ישראל" (קרן העושר), מה שמאפשר השקעות ארוכות טווח בתשתיות ובחינוך.

פיתוח תשתיות: שנת 2025 סימנה את השלמת חיבור הצינור השלישי ממאגר לווייתן, מה שהגדיל את כושר ההפקה השנתי ליותר מ-14 BCM.

בהשוואה לעולם, בעוד אירופה נאבקת עם יציבות אספקת האנרגיה, ישראל נהנית מעצמאות אנרגטית מוחלטת ומחירים תחרותיים המעניקים יתרון יחסי לתעשייה המקומית.

STATUS REAL ESTATE.

סקירה כלכלית שנתית

ישראל 2025 - מנועי הצמיחה והחוסן הלאומי

מנוע צמיחה רביעי:

אנרגיה ירוקה וקלימטק

בשנת 2025, ישראל מיצבה את עצמה כ"מעצמה ירוקה" בזכות שילוב של חדשנות טכנולוגית (Climate-Tech) ופרויקטי תשתית בינלאומיים. הממשלה עמדה ביעד של הפסקת השימוש בפחם עד סוף 2025, והעברת כל תחנות הכוח לייצור מבוסס גז טבעי ואנרגיות מתחדשות.

ישראל כמעצמה ירוקה
ועסקאות בולטות:

ה-Great Sea Interconnector: התקדמות משמעותית בפרויקט החיבור התת-ימי של רשתות החשמל בין ישראל, קפריסין ויוון. הפרויקט הופך את ישראל לשחקנית מרכזית בשוק החשמל האירופי, ומאפשר ייצוא של חשמל "ירוק" המיוצר מהשמש בנגב.

STATUS REAL ESTATE.

סקירה כלכלית שנתית

ישראל 2025 - מנועי הצמיחה והחוסן הלאומי

עסקאות בולטות נוספות
שעיצבו את השנה:

***עסקאות "אנלייט" (*Enlight*):** החברה חתמה על עסקת ענק עם חברת הנדל"ן "מבנה" בשווי של 1.5 מיליארד ש"ח לאספקת חשמל ממקורות מתחדשים ל-550 נכסים בישראל למשך 15 שנה.

***Climate-Tech*:** רשות החדשנות דיווחה על עלייה של 15% בהשקעות זרות בסטרטאפים בתחומי אגירת האנרגיה ומימן ירוק. ישראל מובילה ביישומי AI לייעול רשתות חשמל חכמות.

עסקת *NIS 4.5 Billion*: בסוף 2025 נחתמו סדרת עסקאות בשווי כולל של 4.5 מיליארד ש"ח בתחום האנרגיה הסולארית והרוח, המדגישות את אמון המשקיעים המוסדיים במגזר זה.

STATUS REAL ESTATE.

סיכום ומבט לעתיד

הכלכלה הישראלית בשנת 2025 מדגימה מודל של "כלכלה דו-ערוצית": מצד אחד, טכנולוגיה עילית (סייבר ו-AI) הממשיכה למשוך הון זר בהיקפים דמיוניים; ומצד שני, תעשיות מסורתיות-מתקדמות (ביטחון ואנרגיה) המנצלות יתרונות גיאופוליטיים ומשאבי טבע.

השילוב בין אקזיטים של עשרות מיליארדי דולרים בהייטק, צבר הזמנות ביטחוני המבטיח עבודה לעשור קדימה, והכנסות הולכות וגדלות מייצוא גז וחשמל ירוק, מציב את ישראל בעמדת פתיחה מצוינת לשנת 2026.

למרות האתגרים, ישראל של 2025 היא אי של יציבות טכנולוגית ואנרגטית בזירה העולמית.

סקירה נדל"נית מסחרית

כל מה שמעניין בשוק ב-2025...

- "היוניקורן גונג" שכר 3600 מ"ר במגדל אייקון החדש ברמת גן.
- חברת "מאנדיי" שוכרת 11,000 מ"ר במגדל "עזורי אקו טאוור", בנוסף למשרדיה במגדלי *TOU-TOWERS* של רובינשטיין.
- מחירי הקרקע במכרזים בשדה דוב צנחו ב- 35%, לעומת המכרזים משנת 2021. ההצעות נעו בין 1.5 ל-1.7 מיליון ₪ קרקע לדירה.
- סלע נדל"ן קרן הריט דיווחה על מחיקת שווי של 180 מיליון ₪ בעסקת "בית מאני".
- בשנת 2022 דיווחנו כי סלע רכשה את בית מאני ב- 650 מיליון ₪ ובשנת 2025 הבניין מוערך במספרים ב- 465 מיליון ₪.
- חברת "מבנה" משכירה לחברת חללי העבודה "*Rooms fattal*" 25,000 מ"ר משרדים בפרויקט הסוללים.
- *BIG* משיקה את מגדל "אלייד" ביג גלילות בן 80,000 מ"ר המושכר במחירי מעטפת ממוצעת של 90-100 ₪ למ"ר.
- סוויצ'-אפ ורומס של קבוצת פתאל שוכרת כ-30,000 מ"ר במגדלי "אקסצ'יינג" ברמת גן.
- במגדל "אלייד ביג" חברת "פיוניר" שכרה 12,000 מ"ר משרדים, בעוד חברת "NSO" שכרה 7500 מ"ר וחברת "מדטרוניק" שכרה 2500 מ"ר.
- חברת הגיימינג "מון אקטיב" שוכרת 25,000 מ"ר במגדל "ביונד" בגבעתיים של קבוצת תדהר.

סקירה נדל"נית מסחרית

כל מה שמעניין בשוק ב-2025...

- שת"פ של "צ'ק פוינט" עם ישראל- קנדה ב- 800 מיליון ₪, עבור חברת צ'ק פוינט. המתחם הוא 13.5 דונם ומיועד למשרדים ולמגורים. על המגרש ייבנו 60,000 מ"ר משרדים שטחי מסחר + 300 יחידות דיור.
- חברת "פליקאן גרופ" בבעלות בבעלות משפחת וינר מניו יורק רכשה 65 דונם שעליהם יש 28,000 מ"ר בנוי של קווי ייצור של פרי גליל בחצור הגלילית.
- המפעל יושכר ל-12 שנים בעסקה מניבה לחברת "פריניר".
- חברת "מקורות" רוכשת בניין בן 12 קומות, כ-20,000 מ"ר בפרויקט "אונוקס" בקריית אונו, מחברת "סופרין וייס".
- חברת "אנבידיה" שוכרת עוד 10 קומות מחברת רובינשטיין בצומת מעריב במגד *TOU TOWERS*.
- חברת *JFROG* בוחנת מעבר למגדלי *EAST TLV* ברח, תוצרת הארץ, ותשכור 14,000 מ"ר.
- חברת ההייטק "פאראגון" תשכור כ-2000 מ"ר במגדל דיסקונט ברח' יהודה הלוי בת"א.
- חברת רפאל רוכשת 16,000 מ"ר משרדים תמורת 530 מיליון ₪ עבור 6 קומות + חניות בעסקת ענק במגדלי "קוסמו פוליטן" ברח' יצחק שדה בת"א.
- רז עודד והפועלים אקוויטי רוכשים את מגדל "יובנק" ברוטשילד תמורת 150 מיליון ₪. המגדל בן 10 קומות + 4 מפלסי חנייה – כ-5500 מ"ר.

סקירה נדל"נית מסחרית

כל מה שמעניין בשוק ב-2025...

- משרד עורכי הדין "נשיץ ברנדס ושות'" ישכור 5 קומות, כ-11,000 מ"ר במגדל הספירלה של עזריאלי תמורת כ-130 מיליון ₪ למ"ר מעטפת.
- חברת האינטרנט "פייבר" עוזבת את "בית האיכרים" בת"א, ותשכור בגלילות במתחם WIX כ-6000 מ"ר.
- חברת "אנבידיה" מנהלת מו"מ לבניית בית הייטק ביוקנעם סביב עלות של 2 מיליארד ₪.
- חברת CEVA חתמה על חוזה לשכירת 4000 מ"ר באינפניטי פארק ברעננה. בעוד, חברת "סינפוסיס", ענקית השבבים העולמים, חתמה 1500 מ"ר באינפניטי פארק.
- חברת "פיירבלוקס" תשכור 15,000 מ"ר במתחם הסוללים בת"א.
- רשות ניירות הערך תשכור 4200 מ"ר במתחם הסוללים בת"א.
- חברת "אקמאי" בוחנת שכירת משרדים במגדל ביונד, בשטח של 15,000-20,000 מ"ר, ותפנה כ-9000 מ"ר במגדל תוהא 1 בת"א.
- השכירות הינה סביב 100 ₪ למ"ר במעטפת.
- מגדל "ביונד" מצטייר כמגדל עורכי הדין.
- פירמת עורכי הדין "מיתר" שכרו 17 קומות, כ-30,000 מ"ר, בעוד משרד "פישר-בכר" שכרו כ-14,000 מ"ר.
- משרד נוסף הוא משרד "ליפא מאיר", בשטח של כ-5,000 מ"ר.
- "ריט 1" במו"מ לרכישת 50% ממתחם "סיפולוקס" תמורת כ-250 מיליון ₪, כ-46 דונם קרקע לבניית מגדל 45 קומות.
- בסוף 2024 אמות השקעות רכשה מעדי צים 5.6 דונם ברחוב הסוללים, לבניית 80,000 מ"ר, תמורת 230 מיליון ₪.

סקירה נדל"נית מסחרית

כל מה שמעניין בשוק ב-2025...

- הסטארט-אפ DOOR LOOP שכר את קומה 20 במגדלי הארבעה תמורת 165 ₪ למ"ר בהערה.
- ארמיס עוזבת את מגדל אקרו בת"א ותעבור לפרויקט ה"אלטק", שם שכרו 15 קומות, כ- 8000 מ"ר תמורת 165 ₪ למ"ר.
- קרן הנדל"ן המניב "תימורה" רוכשת את מגדל הקונקורד בבני ברק- 19 קומות, כ-23,000 מ"ר משרדים תמורת 246 מיליון ₪.
- חברת "ריברסייד" שכרו 2400 מ"ר בקומה 31 + 1200 מ"ר בקומה 32 במגדל עזריאלי שרונה.
- "מאסטר סקול" שכרו 2400 מ"ר בקומה 48 בעזריאלי שרונה.
- קבוצת אמות מחשוב שכרו 6000 מ"ר- 180 חניות, כ-5 קומות במגדל פלטינום בפתח תקווה.
- חברת "מליסרון" רוכשת 51% שליטה בקניון הזהב בראשל"צ תמורת 818 מיליון ₪ מחברת מגדל ביטוח.
- אראל מרגלית מוכר את בניין המשרדים שלו ברוטשילד 1 לחברת אופרייד, תמורת 80 מיליון ₪.
- שיכון ובינוי מוכרת 40% ממעונות הסטודנטים לאוניברסיטת ת"א ומגדל ביטוח, לפי שיווי של 215 מיליון ₪.
- פירמת עורכי הדין "גולדפרב גרוס זליגמן" תשכור משרדים במגדל "אמפא אלקטרה" ברח' יגאל אלון עד שנת 2037, תמורת 700 מיליון ₪.
- "התאגדות התעשיינים" מוכרת 60% מבית התעשיינים בחוף הים, לקרן ההשקעות "מרתון" תמורת 135 מיליון ₪.
- חברת גוגל מתכוננת למגדל תוהא 2 וכעת לאחר ששכרו 60,000 מ"ר, עם השלמת עסקת וויז היא במו"מ לשכור עוד 25,000 מ"ר.

עסקאות סטאטוס יועצי נדל"ן קבלו הצעה לחלק מהעסקאות שביצענו ב2025...

- חברת מהנדסים רכשה 200 מ"ר בקומה גבוהה במגדל בסר 2, לפי 9000 ₪.
- חברת תוכנה שכרה 110 מ"ר במגדל גיבור ספורט, לפי 100 ₪ למ"ר. משרד משופץ ומסודר בקומות תחתונות.
- חברת תוכנה שכרה 300 מ"ר ברח' החילזון 5 ברמת גן, לפי 70 ₪ למ"ר.
- משקיע פרטי רכש נכס מניב במגדלי בסר 4 בבני ברק, כ-200 מ"ר המושכרים לתקופה של 4 שנים, המשרדים מושקעים וכוללים ריהוט מלא ומשקפים השקעה ב- 7% תשואה.
- משרד עורכי דין שכרו 260 מ"ר ב-45 ₪ למ"ר - משרד ברמה בסיסית ומסודרת, במגדל בסר 4 בקומה נמוכה.
- חברת הייטק שכרו במגדל אייקון 125 מ"ר לפי 110 ₪ למ"ר, משרד מושקע עם נוף מערבי בקומה נמוכה.
- משרד עורכי דין מכר 300 מ"ר במגדל בסר 2, תמורת 9200 ₪ למ"ר. המשרדים מחולקים ומסודרים ברמה בסיסית ונקייה, בקומה נמוכה עם כניסה ראשית.
- משרד עורכי דין שכר 180 מ"ר במגדל בסר 4 ב- 55 ₪ למ"ר.
- משרד עורכי דין שכר 150 מ"ר במגדל סקיי טאוור בת"א, ב-105 ₪ למ"ר.
- סוכנות ביטוח שכרה 250 מ"ר במגדל בסר 4 בבני ברק, בקומה גבוהה, לפי 58 ₪ למ"ר - משרדים נאים ומטופחים עם נוף יפה.

עסקאות סטאטוס יועצי נדל"ן קבלו הצעה לחלק מהעסקאות שביצענו ב2025...

- משרד עורכי דין שכר 250 מ"ר במגדל "מידטאון" ב- 160 ₪ למ"ר, בקומה גבוהה עם נוף מרהיב - המשרדים ברמת גימור מודרנית כולל מחיצות וחלוקות זכוכית.
- משקיע פרטי רכש משרדים במגדלי הארבעה, כ-135 מ"ר ב-4 מיליון ₪, והשכיר ב- 155 ₪ - תשואה צמודת מדד של 6.3%.
- חברה נדל"נית שכרה 300 מ"ר במגדל טויוטה בקומה גבוהה, ב-70 ₪ למ"ר כולל התאמות ותקציב לגימור פנימי על חשבון בעלי הנכס.
- חברת סייבר שכרה 198 מ"ר במרומי מגדל ספיר בבורסה ברמת גן, ושילמו מחיר של 110 ₪ למ"ר. המשרדים ממוקמים בחלקו העליון של המגדל הנהנה מנוף מהמם ומרהיב.
- משרד של 80 מ"ר הושכר במגדלי הארבעה בקומות הנמוכות ב- 115 ₪ למ"ר.
- סוכנות פיננסית שכרו 150 מ"ר במגדלי לייף בבני ברק בקומה נמוכה, ב- 88 ₪ למ"ר. משרדים יוקרתיים, רמת גמר מודרנית.
- חברת מדיה ושיווק שכרה 400 מ"ר במגדל בסר 3 ב-55 ₪ למ"ר בקומה גבוהה.
- חברת הייטק סטארט-אפ שכרה 270 מ"ר במגדל בסר 3 בני ברק ב-50 ₪ למ"ר.
- חברה בתחום הקוסמטיקה שכרה במגדל הכשרת היישוב בבני ברק 200 מ"ר לפי 74 ₪ למ"ר, בקומה גבוהה.

עסקאות סטאטוס יועצי נדל"ן קבלו הצעה לחלק מהעסקאות שביצענו ב2025...

- חברת הפקות שכרו במגדל בר כוכבא בבני ברק- 180 מ"ר במחיר של 48 ₪ למ"ר. משרדים מושקעים ויפים, אך בשל מצב השוק הושכרו בזול.
- עורך דין רכש משרד לשימוש עצמי בקומה גבוהה במגדל בסר 3, לפי 13,000 ₪ למ"ר.
- נציגות פיננסית זרה שכרה 300 מ"ר במגדל הקונקורד במחיר של 55 ₪ למ"ר. המחיר כולל את המשרד ברמתו הקיימת הנוכחית, כאשר ההשקעה תמומן ברובה על חשבון הדייר.
- בבית נועה בבני ברק השכרנו 290 מ"ר לחברה טכנולוגית, במחיר של 55 ₪ למ"ר. משרדים יוקרתיים ברמת גימור מודרנית.
- במגדלי הארבעה בת"א הושכרו 500 מ"ר משרדים מפוארים במחיר של 170 ₪ למ"ר. העסקה התבצעה במגדל בקומות תחתונות אך ברמת גימור גבוהה ויוקרתית וכוללת ריהוט.
- חברה מירושלים רכשו 240 מ"ר במגדלי בסר 3 בבני ברק בקומה גבוהה, לפי 10,800 ₪ למ"ר. המשרדים מסודרים עם נוף מקסים.
- משרד עורכי דין שכרו 150 מ"ר במגדל וי טאוור בבני ברק, במחיר של 60 ₪ למ"ר. המשרד בקומה נמוכה, מושקע נאה ומטופח.
- משקיע פרטי רכש משרדים במגדל וי טאוור בבני ברק, המושכרים בתשואה של 7.5% בשנה.
- חברה תעשייתית רכשה משרדים במגדל וי טאוור בבני ברק, כ-390 מ"ר לפי מחיר של 10,000 ₪ למ"ר בלבד.

סקר שוק משרדים

לפי אזורי חלוקה - 2025

מתחם הבורסה ברמת גן:

שטח נדגם - 580,000 מ"ר.
מגדלי פרימיום - אייקון, ספיר, ONE, רוגובין-תדהר, גיבור ספורט.
מגדלי CLASS A - משה אביב, בית שאפ, מגדל פז 1.
מגדלי CLASS B - בית לזרום, מגדלי התאומים, בית סילבר, מגדלי משרדים ברח' תובל.

שנת 2025	שנת 2024	שנת 2023	
44,000	30,000	28,550	היצע כמותי במטר רבוע
41,000	27,190	26,165	היצע- משוקלל במטר רבוע
92.5%	94.9%	95.5%	תפוסה באחוזים
97%	95.6%	95.1%	תפוסה- משוקלל באחוזים

סקר שוק משרדים

לפי אזורי חלוקה - 2025

מתחם המשרדים בבני ברק:

שטח נדגם - 473,000 מ"ר.

מגדלי פרימיום - מגדלי לייף.

מגדלי CLASS A - מגדל הכשרת היישוב, בסר 3, בסר 4,

מגדל V טאוור.

מגדלי CLASS B - בסר 1, בסר 2.

שנת 2025	שנת 2024	שנת 2023	
89,000	35,300	47,550	היצע כמותי במטר רבוע
84,500	29,400	40,875	היצע- משוקלל במטר רבוע
81.2%	94.6%	93.8%	תפוסה באחוזים
85%	95.5%	92.8%	תפוסה- משוקלל באחוזים

סקר שוק משרדים

לפי אזורי חלוקה - 2025

מע"ר צפוני ומתחם בית המשפט - ת"א

שטח נדגם - 663,000 מ"ר.
מגדלי פרימיום - מגדלי הארבעה, מגדלי עזריאלי, מידטאון, רסיטל,
מגדל המוזיאון.
מגדלי CLASS A - מגדל אמות משפט, מגדל אמות השקעות,
מגדל פלטינום, מגדל מילניום.

שנת 2025	שנת 2024	שנת 2023	
13,100	23,800	22,300	היצע כמותי במטר רבוע
11,750	19,675	20,785	היצע- משוקלל במטר רבוע
98.1%	96.4%	96%	תפוסה באחוזים
98.3%	96.5%	95.7%	תפוסה- משוקלל באחוזים

סקר שוק משרדים

לפי אזורי חלוקה - 2025

צומת מעריב יצחק שדה וסיטי חדש - ת"א

שטח נדגם - 335,000 מ"ר.

מגדלי פרימיום - מגדל אקרו, סקיי טאוור, מגדל רובינשטיין.

מגדלי CLASS A - מגדל לוינשטיין, מגדל סונול.

מגדלי CLASS B - מגדל אלקטרה סיטי.

שנת 2025	שנת 2024	שנת 2023	
18,000	13,799	13,300	היצע כמותי במטר רבוע
11,800	10,800	10,625	היצע- משוקלל במטר רבוע
95.6%	98.9%	96.8%	תפוסה באחוזים
96.5%	96.8%	96.1%	תפוסה- משוקלל באחוזים

סקר שוק משרדים

לפי אזורי חלוקה - 2025

ציר יגאל אלון ואיילון מזרח - ת"א

שטח נדגם - 355,000 מ"ר.

מגדלי פרימיום - מגדלי אלון, מגדל תוהא, מגדל אלקטרה.

מגדלי CLASS A - מגדל סוזוקי, מגדל טויוטה.

מגדלי CLASS B - מגדל אשדר, פנינת איילון.

שנת 2025	שנת 2024	שנת 2023	
20,500	14,450	14,300	היצע כמותי במטר רבוע
11,720	11,000	10,375	היצע- משוקלל במטר רבוע
94.3%	95.9%	96.5%	תפוסה באחוזים
96.8%	96.9%	97.5%	תפוסה- משוקלל באחוזים

סקר שוק משרדים

לפי אזורי חלוקה - 2025

איזור הסיטי - ת"א

שטח נדגם - 115,000 מ"ר.

מגדלי פרימיום - מגדלי אביב, מגדל רוטשילד, מגדלי אלרוב.

מגדלי CLASS A - מגדל בית ציון, בית מוזס.

מגדלי CLASS B - מגדל שלום מאיר.

שנת 2025	שנת 2024	שנת 2023	
14,150	5,650	7,650	היצע כמותי במטר רבוע
7,400	5,337	5,562	היצע- משוקלל במטר רבוע
87.9%	92.4%	95.3%	תפוסה באחוזים
93.8%	92.8%	93.6%	תפוסה- משוקלל באחוזים

סיכום אחוזי אכלוס ותפוסה

לפי אזורי חלוקה - בורסה ר"ג, ת"א ומתחם בני ברק

היצע משוקלל במ"ר ובאחוזים		היצע באחוזים	סה"כ שטח במ"ר	
97%	41,000	92.5%	580,000	בורסה ר"ג
85%	84,500	81.2%	473,000	בני ברק BBC
96.8%	11,720	94.3%	355,000	אילון מזרח
93.8%	7,400	87.9%	115,000	סיטי ת"א
96.5%	11,750	95.6%	335,000	צומת מעריב יצחק שדה וסיטי חדש
98.3%	11,750	98.1%	663,000	מע"ר צפוני ובית המשפט

סיכום סקירה נדל"נית

בסקירת "סטאטוס הנדל"ן 2025",

ראינו וסקרנו את האירועים הבולטים של עולם המשרדים, ושוק הנדל"ן המניב בשנת 2025.

נתנו התייחסות לנדל"ן עם הכלכלה- סקרנו ונגענו במנועי הצמיחה של ישראל בתעשיות הביטחוניות, אנרגיה, אקזיטים ובעולמות ההייטק.

אף מצאנו כי מנועי הצמיחה האלו הם הקטר של הפעילות הכלכלית- ומשכך ברי השפעה על הנדל"ן המסחרי והנדל"ן המניב. אנו דוגמים ובוחנים את התמורות שמשפיעות על מגדלי המשרדים ועולמות ההייטק, על תיעדוף אזורים לעומת שינוי בביקושים ובהיצעים מול המשרדים.

משכך, יש לנו יכולת אבחונית וביצועית בעסקאות, להמליץ ולהשקיע בנדל"ן מניב משרדים ובתשואות גבוהות. שנת 2026 נפתחה עם המשך המלחמה מול איראן ולבנון, וזוהי ללא ספק שנה מאתגרת למשק הישראלי ולעולם הנדל"ן בישראל, בצל הריבית הגבוהה שעדיין שוררת בשווקים.

אנו בחברת סטאטוס יועצי נדל"ן,

עומדים לרשותכם בכל שאלה בנושא של משרדים להשכרה ומשרדים למכירה, וכמובן בהשקעות נדל"ן מניב בתשואה גבוהה.

גיל ורדי,

מנכ"ל סטאטוס יועצי נדל"ן

