



REAL ESTATE

שוק המשרדים בהרצליה

רו"ח נירית ברגמן וד"ר דניאל באראז
יוני 2012



REAL ESTATE

דוחות נוספים:

שוק המשרדים בישראל

דו"חות נוספים בהכנה:

שוק המשרדים בתל אביב
מרכזים מסחריים מחוז תל אביב

תוכן עניינים

1	כללי
2	תפוסות
2	מחירי שכירות
3	שווי הוגן למי"ר
4	תשואות
5	היצע עתידי
5	סיכום

כללי

ממאגר הנתונים עולה כי שוק המשרדים הסחיר בישראל הסתכם בסוף 2011 בכ- 2.5 מ' מי"ר ובשווי הוגן של כ- 23 מיליארד ₪. התפלגות הנכסים המהותיים (המהווים 60% מסך שווי נכסי המשרדים בחברות הציבוריות) מראה כי עיקר השטח והשווי מרוכז במחוז תל אביב¹ (51%-ו-72% בהתאמה) וזאת בעיקר בשתי ערים הכלולות בו: תל אביב (60% משטח המשרדים במחוז, 74% במונחי שווי הוגן) והרצליה (32% משטח המשרדים במחוז ו-20% משוויים). אזור התעשייה הרצליה התפתח מאזור תעשייה קלאסי לאזור המשרדים המשמעותי ביותר מחוץ לתי"א. הוא מאכלס בעיקר חברות הייטק, משרדי עורכי דין, גופי השקעה וכיו"ב. באזור עדיין מספר מפעלי תעשייה ומוסכים, אך גם הם נמצאים בתהליך של חיסול ובניית בנייני משרדים במקומם, כפי שניתן לראות למשל מהתוכניות העתידיות של גב ים וויתניה להקמת בנייני משרדים במתחם מפעלי החמצן ומפעל פדקו.

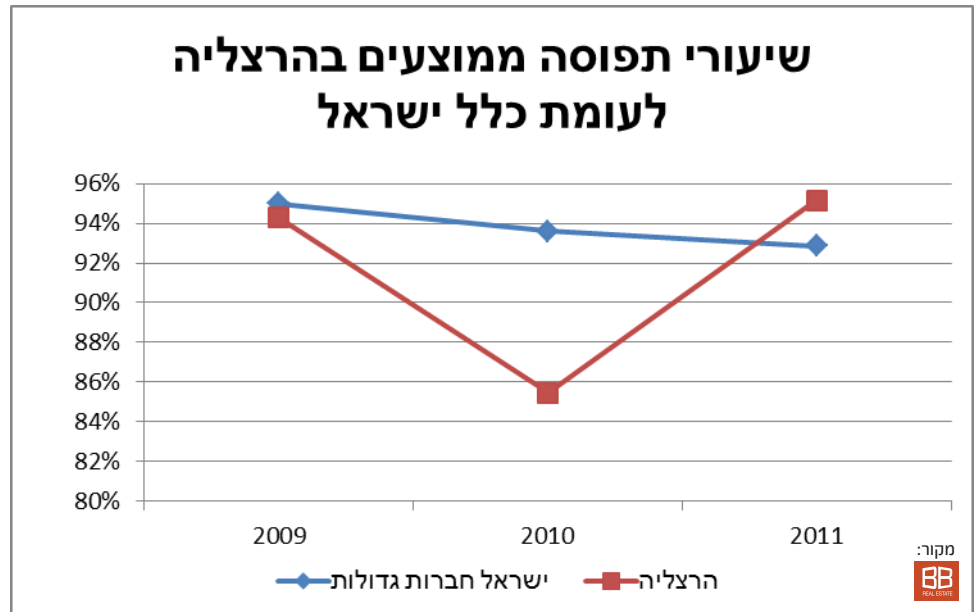
המדגם עליו התבססנו כולל 7 בניינים מתוך כ-40 שקיימים באזוריית ובסביבת כ-150 אי מי"ר (בשווי של כ-2 מיליארד ₪) מתוך שטח כולל של למעלה מ-500 אי מי"ר, כלומר, שיעור כיסוי של כ-30% מבחינת השטח ויותר מכך מבחינת השווי.

אזור התעשייה נהנה בשנים האחרונות מבנייה מואצת ומתוספת שטחים גדולה. בשנים 2009 ועד 2011 התווספו כ-45 אי מי"ר לשטח שמוחזק בידי חברות ציבוריות. לתוספת זו היתה השפעה על מספר פרמטרים כמו תפוסות ומחירי שכ"ד, כפי שניתן לראות בגרפים שלהלן. נראה שההשפעה התמתנה בזכות המצב הכלכלי בארץ שאפשר העלאת התפוסה יחסית במהירות. נכון לסוף 2011 הבניינים שהיו בהקמה מדווחים על תפוסה כמעט מלאה.

(1) מחוז תל אביב כולל את הערים אור יהודה, בני ברק, בת ים, גבעתיים, הרצליה, חולון, קרית אונו, רמת השרון, תל אביב. למפה של מחוזות ישראל על פי החלוקה של משרד הפנים, ראו http://he.wikipedia.org/wiki/מחוזות_ישראל.

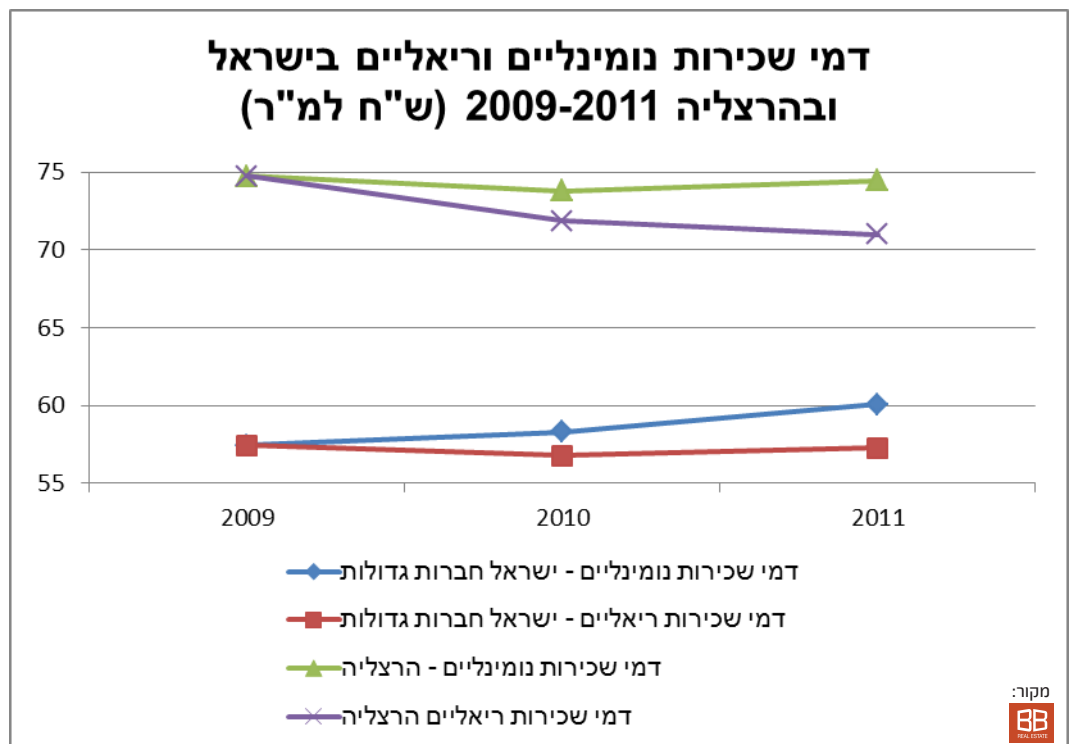
תפוסות

כאמור לעיל בהרצליה נוספו בשנים אלו שטחים בהיקף ניכר, כ-45,000 מ"ר. התרשים שלהלן משקף את הירידה בתפוסה שנבעה מהגדלת המלאי ב-2010, וכן את הספיגה של רוב המלאי ב-2011.

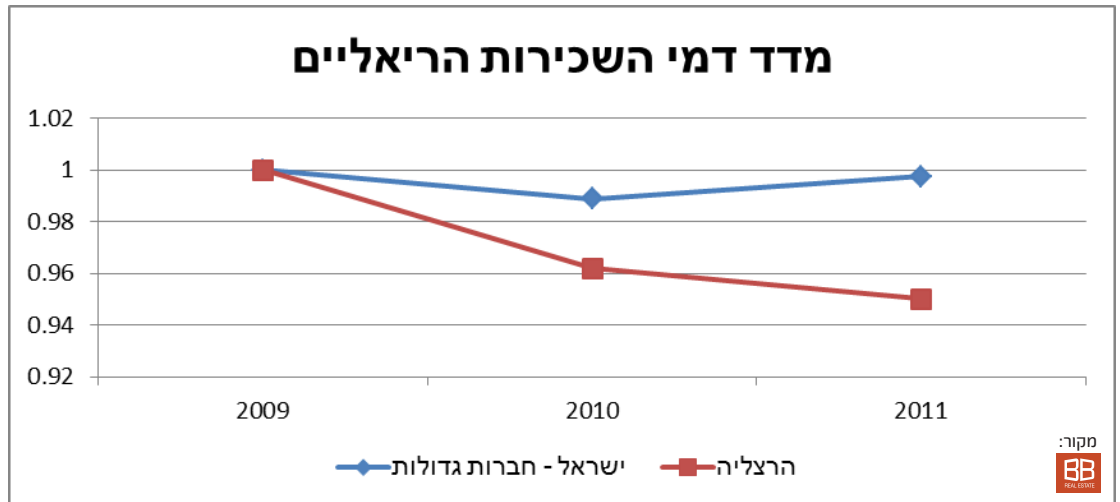


מחירי שכירות

מחירי השכירות משקפים את הירידה בתפוסות ב-2010 והעלייה ב-2011, כאשר ניתן לראות שמחירי השכירות הריאליים ירדו במצטבר בכ-5%.



מדד דמי השכירות הריאליים

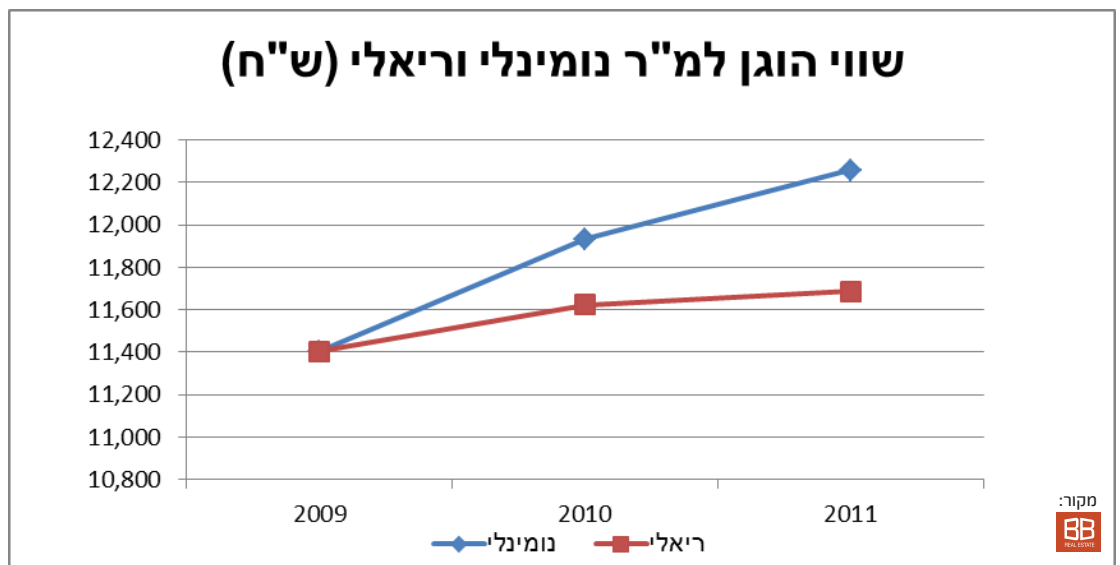


* חברות גדולות - חברות שהיו להם נכסי משרדים בשווי של מעל מיליארד ש"ח, ואשר היה לגביהן רצף דיווח של 3 שנים בנתונים הרלוונטיים.

שווי הוגן למייר

הגרף מציג את השינוי בשווי הוגן למייר בערכים ריאליים ובערכים נומינליים. ניתן לראות שריאלית המחירים עלו בכ-2.5% בין השנים 2009-2011. בהסתייגות שלא היו עסקאות השוואה משמעותיות ומדובר בהערכות שווי, נתון זה מתיישב עם הטענה שנדליין מניב משמש הגנה טובה מפני אינפלציה.

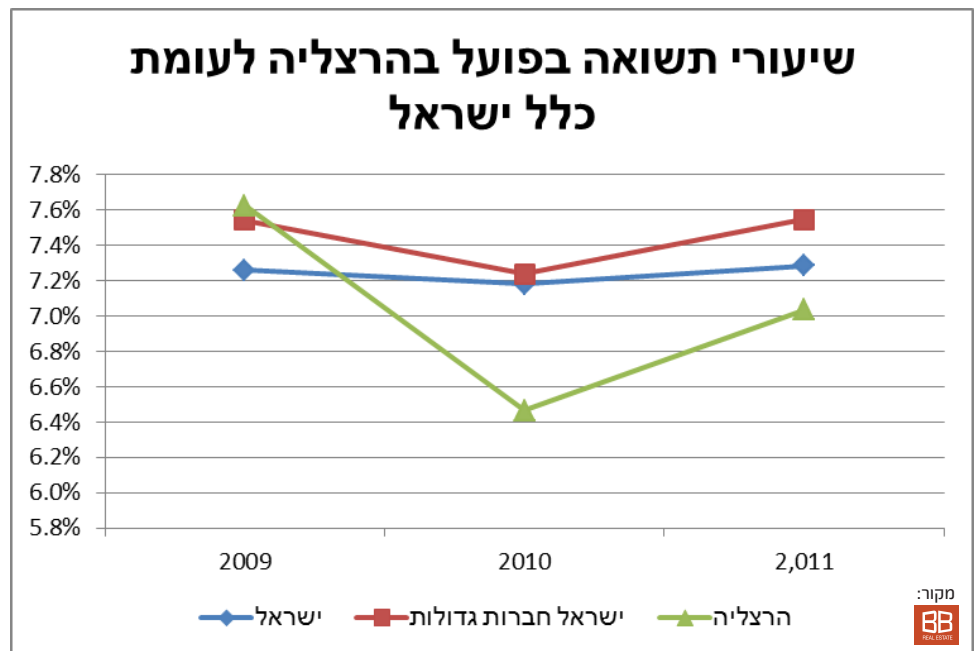
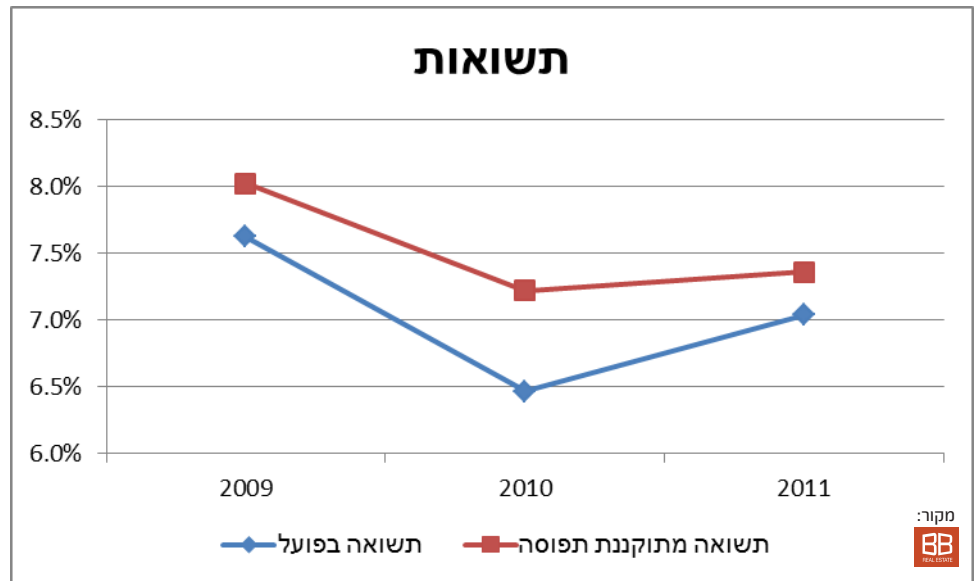
שווי הוגן למ"ר נומינלי וריאלי (ש"ח)



אנחנו מעריכים כי עליות השווי בנכסים, שנרשמו למרות הירידה בשכר הדירה, נבעו מעלייה בתפוסות של הנכסים, ואכלוס שטחים ריקים.

תשואות

התרשים הבא מציג את התשואה בפועל ואת התשואה מתוקנת התפוסה באזור התעשייה הרצליה בשנים 2009-2011. ניתן לראות שהתשואה בפועל יורדת ב-2010 בגלל תוספת השטחים (שעדיין לא אוכלסו), ועולה ב-2011 לאחר אכלוסם של השטחים.



את הירידה המצטברת מ-2009 ניתן להסביר בירידה הריאלית במחירי השכירות במקביל לעלייה קלה בשווי ההון של הנכסים.

היצע עתידי

בהרצליה מתוכננים מספר פרויקטים בהיקף כולל של כ-80 אי מ"ר. שטחים אלו יתווספו בעיקר ב-4 בניינים: 2 בניינים שבונה פאנגאיה בימים אלו לקבוצות רכישה (17,000 מ"ר כל אחד: פרויקט sea view, ופרויקט החושלים), בניין בשטח של 28,000 מ"ר שגב ים עתידה לבנות בשני שלבים במתחם מפעל החמצן (14 אי מ"ר כ"א), ובניין בן 20,000 מ"ר שויתניה עתידה לבנות במתחם פדקו. בנייה נוספת זו מהווה כ-15% מהמלאי הקיים. להערכתנו, מתוך בנייה זו צפויים להתווסף כ-50 אי מ"ר המהווים כ-10% תוספת על המלאי הקיים בשנתיים שלוש הקרובות. נתון זה נמוך מממוצע תוספת ההיצע ברמה הארצית², שעומד על 25%. ספיגת הצע זה בהרצליה תלויה, כמובן, במצב שישירור אז במשק ולמרות שנדליין הוא עסק מאוד לוקאלי, גם בתחרות מצד אזורי תעסוקה בסביבה הקרובה.

סיכום

הרצליה היא שוק המשרדים המשמעותי ביותר מחוץ לתיא והיא שוק מעניין גם בשל תוספת הבנייה המשמעותית בשנים הנסקרות והשפעתה על השוק. בהסתכלות רב שנתית נראה כי הרצליה התמודדה עם התוספת בכבוד. עודפי ההיצע שהתבטאו בירידה יחסית חדה בתפוסות המדווחות ב-2010 נספגו ב-2011 והן חזרו לרמתן מ-2009. השווי ההוגן שמר על ערכו הריאלי וקצת יותר. יש לציין ששיעורי התפוסה בהרצליה גבוהים משמעותית מהממוצע הארצי, וכן שההיצע העתידי הצפוי, ביחס למלאי, נמוך מהממוצע הארצי. עם זאת, השפעת הצע תלויה במצב המשק בעתיד ובתחרות מצד אזורים קרובים אחרים.



REAL ESTATE

המסמך המצורף נכתב על ידי מחלקת המחקר של B-BRE ומבוסס על נתונים מתוך הדו"חות הכספיים של החברות. B-BRE לא בדקה את הנתונים עליהם הסתמכה ואין היא אחראית לנכונותם ולדיוקם. המסמך עלול להתבסס על הערכות ומידע צופה עתיד, שעלולים להתברר כחלקיים, לא מעודכנים, או מוטעים. אין להסתמך על מידע זה כהמלצת השקעה. B-BRE לא תהיה אחראית לכל נזק שייגרם, אם ייגרם, כתוצאה משימוש במסמך זה. אין לצטט מסמך זה ללא ציון B-BRE כמקור המידע, ואין להפיצו ללא קבלת רשות מפורשת מ-B-BRE.