

Q2 2017

ס ק ר ש ו ק ר ב ע ו ן 2 0 1 7



דבר העורך

קוראים ולקוחות יקרים,

נשמח לשמוע את דעתכם על המגזין החדש ולהשיב על כל שאלה שלכם בתחום הנדל"ן. ברצוני לאחל לכם חופשת קיץ מהנה והמשך עשייה פוריה.

בברכה,
ג'קי מוקמל
מנכ"ל משותף ויו"ר מאן נכסים

לאחר 12 שנים בהן פרסמנו את המגזין בדפוס, אני שמח לבשר על המעבר לפורמט דיגיטלי ושליחתו באופן אלקטרוני לטובת הסביבה ולמען הרחבת קהל הקוראים. תחום המשרדים ממשיך לשמור על יציבות גם ברבעון זה. קהל המשקיעים ממשיך לתור אחר הזדמנויות השקעה בתחום הנדל"ן בשל המחסור באלטרנטיבות השקעה. ההיי טק הישראלי ממשיך לשגשג ולזכות לצמיחה, אשר באה לידי ביטוי בתחום חללי העבודה. תחום הסייבר, בו ישראל נחשבת למעצמה, מסייע להתפתחות תחום המשרדים באזור הנגב עם המעבר המתוכנן של קהילת הביטחון.

המידע המובא בזאת נלקח ממקורות שנחשבים מהימנים. אף על פי שאין לנו ספק לגבי מהימנות המידע, לא בדקנו אותו ואיננו אחראים או ערבים לכוונתו. באחריות הקורא לוודא באופן עצמאי את נכונות המידע ואת שלמותו. כל תחזית, דעה, הנחה או הערכה שמופיעה כאן משמשת כדוגמה בלבד ואינה מייצגת את הביצועים הנוכחיים או העתידיים של השוק. אין להתייחס מידע זה ללא רשות בכתב מחברת מ.א.נ. נכסים.

תרמו בהכנת המגזין: מו"ל מ.א.נ. נכסים, מגדל ב.ס.ר. 4, רח' מצדה 7, בני ברק
 5126112, טל: 03-5616161 פקס: 03-5628787 **מנכ"ל משותף ויו"ר ג'קי מוקמל**
מוקמל • מנכ"ל משותף חיים אגי • עורך ראשי ג'קי מוקמל עורכי משנה סמדר פומרנץ, איתיאל אוריין, ירון שחר • עריכה ועיצוב גרפי משה פרג • תרגום ועריכה לשונית אי-דוק • כתובת לתגובות: office@man.co.il

תוכן הענינים

4 מדד מאן רבעון 2 2017

6 מחירי דמי שכירות/רכישה רבעון 2 2017

7 סקר שוק-משרדים

8 סקר שוק-מסחר

9 סקר שוק תעשייה ולוגיסטיקה

10 הקילומטר האחרון - לוגיסטיקה בערים

12 שוק ההשקעות: דנור קולורדו

14 משרדים ב-EMEA - רבעון 1 2017

מדד מאן רבעון 2 2017

בינתיים לא ראינו תגובות משמעותיות בשוק ההון בקרב חברות הנדל"ן המניב בכלל ובשוק המשרדים בפרט, אשר צפויות ליהנות מרווח מירידת תשואות בנכסים המניבים (בנכסים הקיימים) ועל כן הותרנו את שיעור ההיוון ברמה של 7% גם ברבעון זה.

תכנית מחיר למשתכן גורמת להאטת הפעילות בשוק הדיור, האטה אשר באה לידי ביטוי בעיקר ירידה בהיקף הפעילות המתבטאת בירידה בהיקף המשכנתאות. היקפי המכרזים הולכים וגדלים ומביאים לציפייה בקרב הזוגות הצעירים לירידה במחירי הדיור. ממתנים לזכייה במכרזים אלו, בהם זוכים הצעירים להנחות משמעותיות בשל ההטבה במחירי הקרקע. הטבות אלה מקשות על הזמים בהתמודדות עם המלאי הקיים. אנו סבורים שמגמה זו עשויה לגרום לנקודת מפנה בשוק הדיור.

משרד האוצר מנסה לפתח את תחום הדיור להשכרה באמצעות חברת דירה להשכיר. אנו עדים לחברות ראשונות שביצעו פרויקטים מסוג זה (אפריקה נכסים, קבוצת אביב) וחברות נוספות אשר זכו במכרזים לביצוע פרויקטים נוספים ובהן שיכון ובינוי, אשטרם ואזורים. אנו מעריכים שבשנים הקרובות גופים מובילים נוספים יכנסו לתחום זה בהתאם למגמה המתרחבת בעולם כולו.

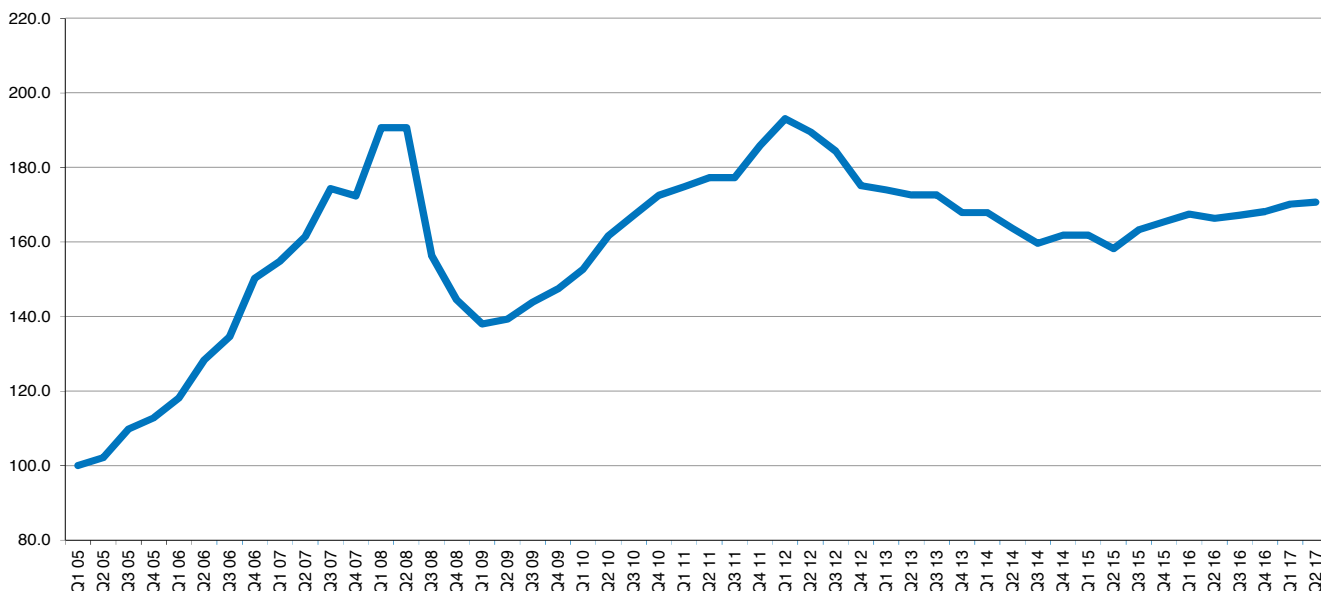
הרבעון השני מסתיים בעלייה של 0.3% במדד מאן, מרמה של 170.2 ל-170.7 נקודות.

העלייה ממשיכה לשקף את הצמיחה בתחום ההיי טק. עסקאות של חברות רבות כללו שכירת שטחים בבניינים החדשים בעיקר למטרת גידול בכוח האדם הציפוי.

סימני חוזק במשק ממשיכים להתבטא בעיקר בצמיחת התוצר, בעלייה בצריכה הפרטית ובגידול בהכנסה הפנויה ואלה צפויים להימשך.

המשק מראה סימני איתנות בתחום ההיי טק אולם גם משק האנרגיה ממשיך וימשיך לתמוך במשק כולו ובמטבע המקומי, שממשיך להתחזק ביחס לסל המטבעות.

הריבית הנמוכה ממשיכה לתמוך בביצוע השקעות בתחום הנדל"ן. ברבעון זה רכשה קרן ההשקעות בנדל"ן (סלע קפיטל) קומות משרדים במגדל משה אביב ברמת גן, אשר יושכרו לבנק מזרחי בעסקת sale and leaseback. המחיר ששילמה סלע קפיטל בגין רכישת קומות אלו הפתיע פעילים בשוק המשרדים ועשוי להביא עמו בשורה לתחום ההשקעות. העסקה עשויה להשפיע על שווי הנכסים בשוק ברבעונים הקרובים אשר יאותתו האם השוק רואה בעסקה זו את הבשורה לירידת שיעורי ההיוון בשוק.



מהי מטרת המדד?

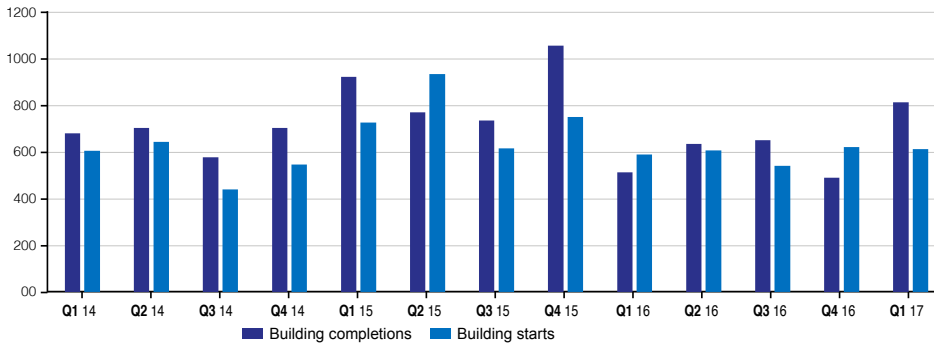
מדד מאן מסייע לפעילים בשוק בקבלת אינפורמציה אשר משפרת את השקיפות בשוק הנדל"ן המניב. שקיפות המפחיתה את אי-הוודאות של השחקנים בשוק, מקטינה עיוותים, ובכך משכללת את השוק והופכת אותו למתוחכם יותר.

מהו מדד מאן?

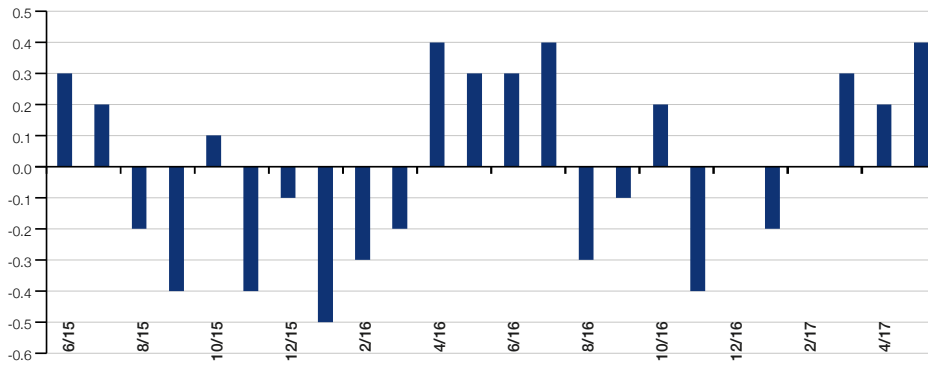
מאן נכסים אוספת נתונים באופן רציף על שוק המשרדים. הנתונים כוללים מחירי שכירות, מחירי מכירה ושיעורי תפוסה בתחום המשרדים באזורי הביקוש הגדולים בארץ. המדד משכלל את הנתונים שנאספו לכדי ערך יחיד המשקף את השינויים שחלו בשוק המשרדים ומתפרסם מדי רבעון.

נתוני מפתח במשק (למ"ס)

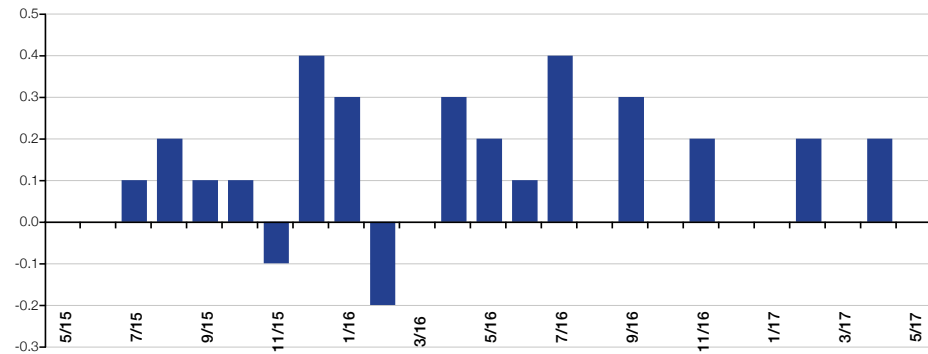
התחלות וגמר בניה
שלא למגורים
(אלפי מ"ר)



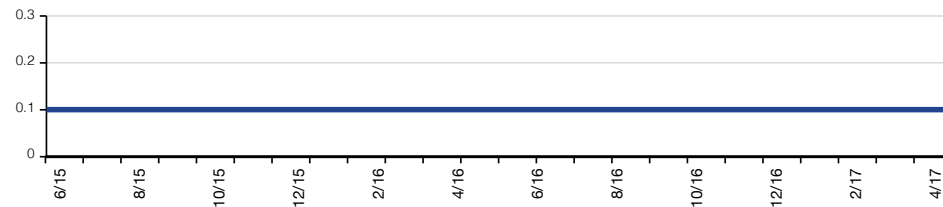
מדד המחירים לצרכן
(%)



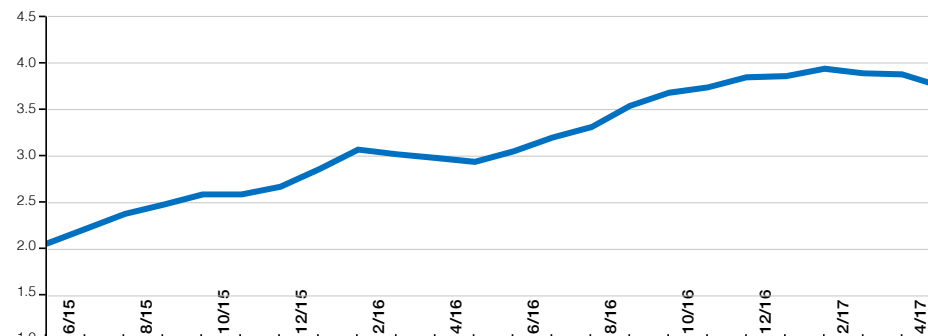
מדד תשומות הבנייה
(%)



ריבית בנק ישראל
(%)



הריבית הממוצעת על
משכנתאות בישראל
(%)



השוואת מחירי דמי שכירות/ רכישה בין רבעון 1 2017 לרבעון 2 ב-2017

מחיר מכירה ממוצע (למ"ר ₪)	שכ"ד חודשי ממוצע (למ"ר ₪)	תפוסה ממוצעת (%)	מחיר מכירה ממוצע (למ"ר ₪)	שכ"ד חודשי ממוצע (למ"ר ₪)	תפוסה ממוצעת (%)	קטגוריה
15,600	91	91	15,600	91	90	משרד
32,571	190	95	32,229	188	95	מסחר
9,086	53	95	9,086	53	95	תעשייה
8,914	52	95	8,914	52	95	לוגיסטיקה ואחסנה
13,029	76	89	12,857	75	89	משרד
23,143	135	93	23,143	135	93	מסחר
8,914	52	95	8,914	52	95	תעשייה
8,571	50	95	8,571	50	95	לוגיסטיקה ואחסנה
14,743	86	90	14,914	87	92	משרד
25,029	146	91	25,029	146	91	מסחר
8,571	50	95	8,571	50	95	תעשייה
8,571	50	90	8,571	50	90	לוגיסטיקה ואחסנה
10,286	60	90	10,286	60	90	משרד
16,457	96	90	16,457	96	90	מסחר
6,857	40	87	6,857	40	87	לוגיסטיקה ואחסנה
9,600	56	87	9,600	56	87	משרד
17,486	102	90	17,486	102	90	מסחר
6,857	40	90	6,857	40	90	תעשייה
6,857	40	90	6,857	40	90	לוגיסטיקה ואחסנה
7,714	45	86	7,714	45	86	משרד
15,257	89	88	14,914	87	87	מסחר
6,857	40	87	6,857	40	87	תעשייה
6,857	40	90	6,857	40	90	לוגיסטיקה ואחסנה
9,086	53	85	9,086	53	85	משרד
13,371	78	85	13,371	78	85	מסחר
5,486	32	86	5,486	32	86	תעשייה
6,000	35	96	6,000	35	96	לוגיסטיקה ואחסנה
7,341	43	85	7,341	43	85	משרד
11,657	68	85	11,657	68	85	מסחר
6,857	40	85	6,857	40	85	תעשייה
6,348	37	85	6,003	35	85	לוגיסטיקה ואחסנה
11,143	65	90	11,143	65	90	משרד
15,429	90	87	15,429	90	87	מסחר
6,857	40	85	6,857	40	85	תעשייה
6,348	37	86	6,348	37	86	לוגיסטיקה ואחסנה
11,486	67	87	11,657	68	87	משרד
15,086	88	90	15,086	88	90	מסחר
6,857	40	85	6,857	40	85	תעשייה
6,171	36	85	6,171	36	85	לוגיסטיקה ואחסנה
	55	95		55	96	משרדים
	30	95		30	95	לוגיסטיקה ואחסנה

התשוואה של הנכסים המניבים 7.0% כתוצאה מריבית נמוכה. הסקר נעשה על פי מדגם של אזורי התעסוקה המופיעים בטבלה וביצוע עסקאות במהלך הרבעון. המחירים מחושבים עבור נכסים בממור מלא (מחיר מניטפת + גמ"ב - 1,750 ש"ח למ"ר ברוטו מחושב ל-10 שנים). הנתונים לעיל לגבי היצע המשווקים כוללים בניינים קיימים (לא כולל בניינים שאוכלסו ב-18 חודשים האחרונים).

סקר שוק-משרדים

עבודות לפתיחת יציאה לגשר מודעי מתחנת רכבת סבידור ישפרו את הנגישות לאזור. זאת בנוסף לרכבת הקלה שתחל לפעול בעוד מספר שנים ותסייע להתפתחות האזור. ברבעון זה רכשה סלע קפיטל מבנק מזרחי 11,500 מ"ר במגדל משה אביב.

שוק המשרדים בהרצליה שומר על יציבות ברבעון זה. עבודות הפיתוח בחלקו הדרומי של אזור התעשייה ירחיבו את שטחי התעסוקה העתידיים בהתאם לגידול בסקטור ההיי טק אשר מוביל את האזור. התקדמות השיווק של הפרויקטים החדשים של קבוצת עופר ושל ריט 1 ורוגובין מעידים על רמת הביקוש.

אזור ה-BBC (בני ברק) ממשיך בתנופה: מגדל בר כוכבא, אשר קיבל טופס 4, מתחיל להתאכלס ומצטרף למגדל ב.ס.ר. 4, שאכלוסו החל ברבעון הקודם. תנופת הפיתוח באזור ממשיכה עם הקמתם של מגדל הכשרת היישוב והפרויקטים הצפויים במתחם דן ומתחם לוודז'ה.

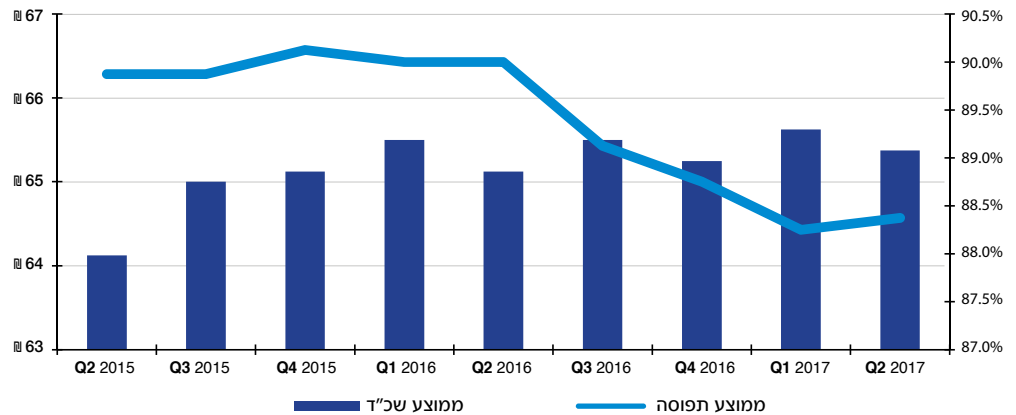
הרבעון השני מסתיים בעלייה של 0.3% בשוק המשרדים הנובעת מיציבות בדמי השכירות באזור הבורסה ברמת גן ועלייה בשיעור התפוסה בתל אביב. העלייה בשיעור התפוסה בתל אביב הינה תוצר של גידול בשטחי החברות והצפי להמשך מגמת הגידול בשנים הבאות. עלייה זו מתרחשת בסמיכות לאכלוס מספר פרויקטים חדשים אשר יבחנו את עוצמתו של השוק.

פייסבוק ואמאזון הודיעו על הרחבת מרכזי הפיתוח שלהן בישראל ובזאת מצטרפות לחברות נוספות אשר מרחיבות את פעילותן בישראל.

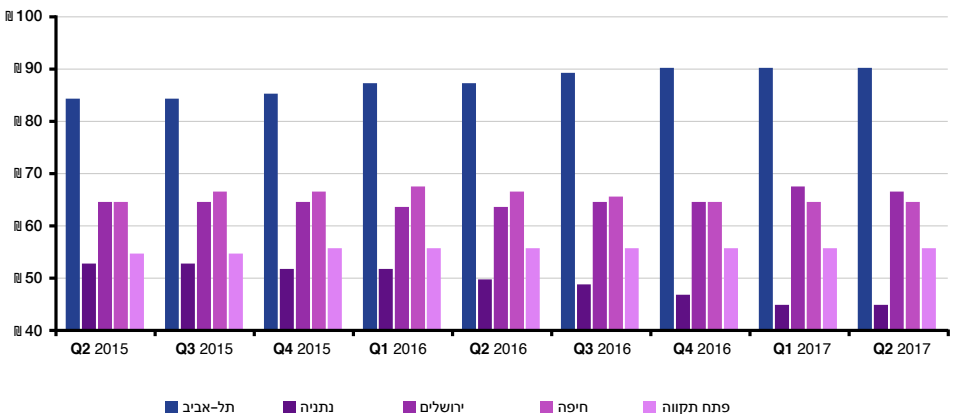
באזור תל אביב נמשכת בנייה מסיבית לאורך ציר הרכבת הקלה. הוועדה המחוזית אישרה להפקדה את התכנית של הכשרת היישוב להקמת מגדל בן 60 קומות במקומו של בית מעריב. רובינשטיין ואקרו ממשיכות בהקמת בנייני משרדים חדשים במתחם חסן ערפה.

אזור הבורסה ברמת גן ממשיך לצמצם פערים מול תל אביב.

מוצע דמי שכירות ותפוסה מסחריים ארציים (ש"ל מ"ר)



מגמות שכר דירה-שטחים משרדיים (ש"ל מ"ר)



סקר שוק-מסחר

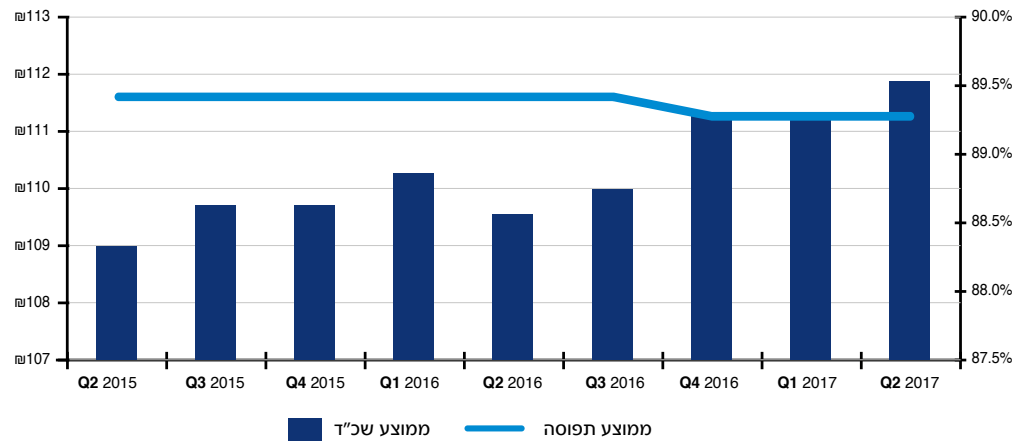
לה בהתמודדות עם ההתפתחות הטכנולוגית. ניסיון התמודדות זה נתפס על ידי חלק מהשחקנים בשוק כתחרות אל מול הלקוחות (שוכרי החנויות) אולם מדובר במהלך שאינו צפוי בקרב המתחרים.

הקבוצות המובילות בתחום האופנה ממשיכות במגמת ההתרחבות על ידי פתיחת סניפים חדשים והחדרת מותגים חדשים לשוק. אנו רואים גם התרחבות של תחום האופנה לחנויות כלי הבית אשר מגדילות את מגוון המוצרים שלהן וזכות להצלחה, שצפויה להימשך, להערכתנו, לאור הגידול בהיקפי הבנייה למגורים והעלייה ברמת החיים.

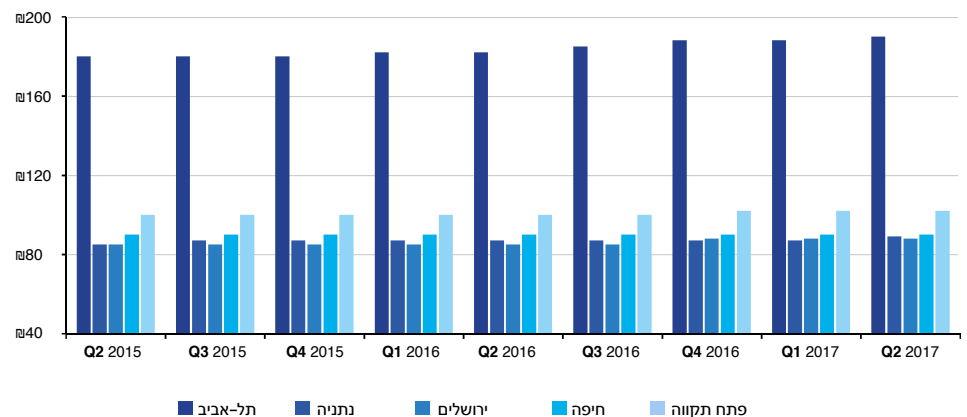
רכישת WHOLE FOODS על ידי אמאזון מעידה על אמונתה במסחר במרכזי הערים, בשונה מהמצב במרכזי הקניות הפתוחים ברחבי ארה"ב אשר מצויים בדעיכה בשל עודפי היצע.

בישראל ממשיך הדיון על המסחר בעתיד לאור הגידול בהקמתם של מרכזים מסחריים ברחבי הארץ, אשר לא זו בלבד שיתחרו במסחר הקיים, כי אם גם בטכנולוגיה המתפתחת אשר מצמצמת את הרווחים של בעלי החנויות. ענקית הקניונים, עזריאלי, ממשיכה בפעילות להקמת אתר הסחר המקוון שאמור לסייע

ממוצעי דמי שכירות ותפוסה מסחריים (ש"ל למ"ר)



מגמות דמי שכירות-שטחים מסחריים (ש"ל למ"ר)



סקר שוק-תעשייה ולוגיסטיקה

המחירים של שטחי הלוגיסטיקה ממשיכים להאמיר לאורך צורך גובר במרכזי הפצה מודרניים. מכיוון ששוק זה מאופיין בעסקאות לטווח ארוך, עליית המחירים באה לידי ביטוי בעיקר במחירי הקרקע לאורך צירי תנועה מרכזיים.

לאור הגידול בסחר המקוון והצפי להמשך ההתפתחות בכיוון זה, חברות מחפשות מתחמים בהיקפים משמעותיים. זאת לצד הצמיחה הכללית במשק בכלל ובצריכה הפרטית בפרט.



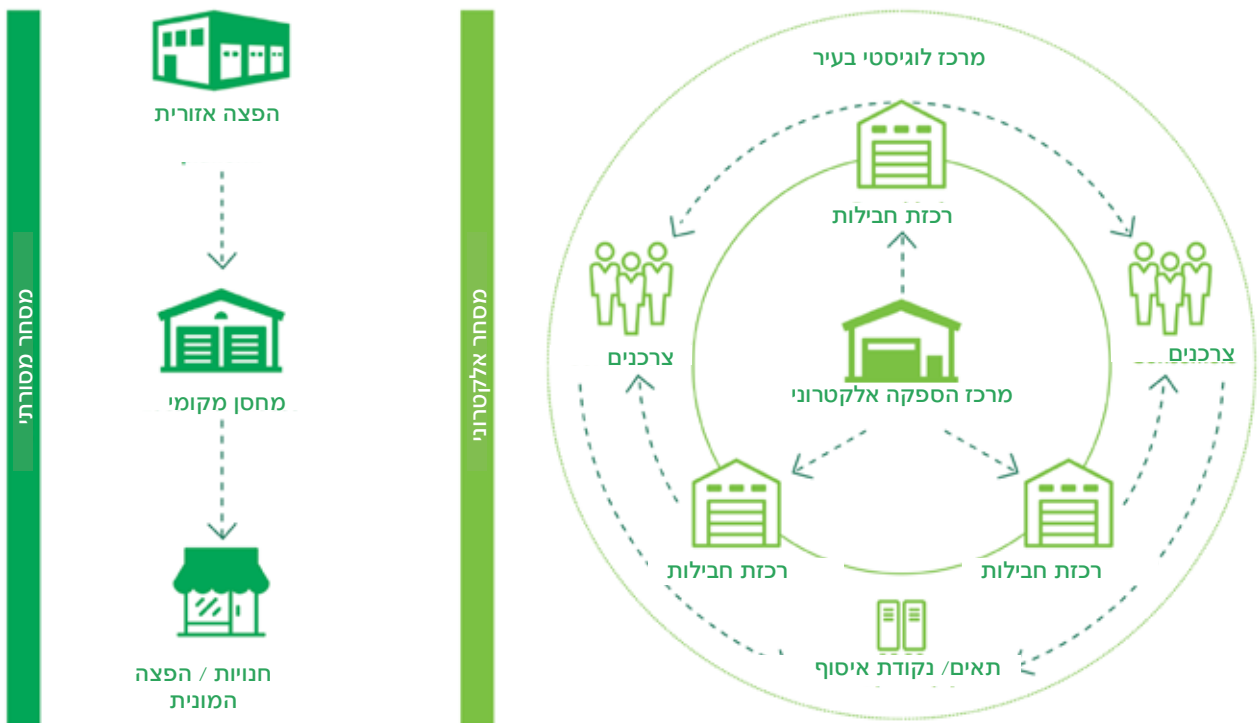
הקילומטר האחרון/לוגיסטיקה בעיר

שרשרת האספקה שלהם כדי לשדרג את פלטפורמת הלוגיסטיקה המסורתית שהסתמכה על חלוקה אזורית, לכוו הכוללת סכימה לוגיסטית עירונית, עם נקודות המשרות נקודות חמות של צרכנים. התרשים מציג השוואה בין סכימת הלוגיסטיקה המסורתית עם זו של המסחר האלקטרוני.

הביקוש לשירותי אספקה מיידית (אספקה תוך שעה, תוך יום) גדל במהירות, תוך שהוא יוצר צורך משמעותי למיטוב (אופטימיזציה) של שרשרת האספקה. על פי נתונים שנאספו על ידי CBRE, למעלה מ-30% מהמפיעים האירופיים הגדולים כבר מציעים שירותי אספקה תוך יום וכ-10% מציעים משלוח אף באותו היום. העוצמה הגדלה של השירות הופכת להיות אספקט מכריע בתחרותיות ומשפיעה משמעותית על שרשרת האספקה.

בעוד הצרכן בחנות יכול לבחור מוצר מתחרה, הצרכן באינטרנט אינו מוכן לקבל אי זמינות של מוצרים. כתוצאה מכך, "מצינויות תפעולית" מניעה את ההפצה של מסחר אלקטרוני ומאתגרת את שרשרת האספקה המסורתית על ידי יצירת הצורך להיות קרוב יותר לאזורים רבי תושבים. כתוצאה מכך, המפיעים שינו את

מסחר מסורתי לעומת מסחר אלקטרוני



הקילומטר האחרון/לוגיסטיקה בעיר (המשך)

כוחה של ביג דאטה

עדכון זמן הגעה משוער ומאפיינים אחרים. הדבר מאפשר לחברות קטנות ובינוניות להתחרות עם סוחרים אלקטרוניים גדולים ולשמור על הלקוחות שלהן מאושרים. עם משרדים בניו יורק ובתל אביב, ברינג פועלת ביותר מ-50 מדינות.

האסטרטגיות הנוכחיות בעולם

בנוסף לרתימת הביג דאטה כדי להתמודד עם אתגרי הקילומטר האחרון, חידושים פיזיים רבים התגבשו ברחבי העולם. התרשים שלהלן מציג דוגמאות לאסטרטגיות המסייעות לצמיחה של הלוגיסטיקות העירוניות. מספר אסטרטגיות הוצאו במכוון - כגון משלוח ע"י מזל"טים - משום שהיישום שלהן מצוי בחיתוליו.

בהתאמה לצורך שכבר הולך וגדל למתקני הקילומטר האחרון הנובע מדילול מחסני רשתות, גבר הלחץ להקים אתרי אספקה נאותים בסביבות ערים ובתוכן. הקילומטר האחרון הפך להיות מרכיב חשוב בשרשרת האספקה וגם אחד המאתגרים שבה. לקוחות מצפים למהירות ונוחות, ומפעילי הלוגיסטיקה נאלצים לענות על ציפיות אלה כדי לשרוד בעסק תחרותי שזוה. זה המקום בו הטכנולוגיה מצטרפת למשחק. בהתחשב בשפע המידע הנמצא בהישג יד וכמויות אדירות של דאטה, חברות יכולות לשפר את שירותי האספקה שלהן ולהיות יעילות יותר.

חברות סטארט-אפ טכנולוגיות נכנסו לחלל ה"לפי דרישה". Bringg, לדוגמה, מציעה פלטפורמת אינטרנט וסלולרי המספקת מעקב בזמן אמת אחר הנהג, שילוח, התראה, הודעות לסלולרי,

הקילומטר האחרון/אסטרטגיה לוגיסטית בעיר



מחסנים רבי-קומות

- פתרון יצירתי ברכזות גלובליות מוגבלות באסיה-פסיפיק במקומות כהונג קונג, סינגפור, טוקיו ודרום קוריאה.
- נעשים נפוצים יותר ויותר בשווקים צפופים ב-EMEA.
- הגדלת שטחים שמישים לכל מ"ר של קרקע.
- גישה לקומות גבוהות יותר של מחסן רב קומות ניתנת בשתי דרכים: רמפה ומעלית מטענים.



לוקרים/נקודות איסוף

- שירות משלוחים עצמי בו הלקוחות יכולים לבחור ממגוון מיקומים של לוקר ככתובת למשלוח ולאסוף את ההזמנות שלהם באותו מיקום על ידי הזנת קוד איסוף ייחודי.
- מודל זה מצוי במרכזים עולמיים גדולים כגון ניו יורק, סיאטל, שיקגו, לונדון והונג קונג, וכן בשווקים בצרפת, בגרמניה ובאיטליה.
- חנויות קמעונאיות מחזיקות בלוקרים הממוקמים בדרך כלל באזורים עירוניים.



מרכזי שירות מוקמים בשטחים עירוניים פתוחים

- מתוכננים לטפל במהירות בהזמנות המיועדות ללקוחות וממוקמים לרוב ברדיוס של קילומטרים ספורים מהמתקן.
- הזמנות ממרכז אספקה אחד או יותר מגיעות למתקן, ממוינות ומוכנות למסירה ללקוח.
- משם, המסירה מטופלת במגוון דרכים, כולל שליח מקומי או שליח אופניים.

השלכות על נדל"ן

מחסנים רבי-קומות	מציבים אתגרים להערכות שווי ולחוזי השכרה, שכן עבור קומות נוספות או תאים גבוהים בדרך כלל לא נגבה שכר דירה מלא.
תקנות ומדיניות עירונית	באירופה, למשל, סביר להניח שבטווח הקרוב הערים יפעילו רגולציה על הלוגיסטיקות העירוניות כדי להקל על הצפיפות הנגרמת על ידי משלוחים בחבילות, דבר שעשוי להביא למרכזי קונסולידציה בפרבריות של מרכזים עירוניים.
לוגיסטיקה מחדש	אנו רואים "רה-לוגיסטיקה" מחודשת של נכסים מסחריים וסוגי נכסים אחרים בערים, שם קמעונאות ולוגיסטיקה מעורבות באופן אפקטיבי.
אינטגרציה במלאי	מאחר שהמלאים משולבים במלואם בחנויות קמעונאיות בערים, אנו צפויים לראותם במתקנים קטנים (מחסנים) שמהם ניתן לבצע את האספקה האלקטרונית ובהם ניתן לטפל בהחזרות.
הפצה גמישה	מתיאס וינקבאך מ-MIT סבור שאנו עתידים לראות הקמה של מרכזי הפצה גמישים יותר, בהם צי של מחסנים ניידים מתמקם בנקודות אסטרטגיות ברחבי העיר.

שוק ההשקעות: דנוור קולורדו

צפי לתיאבון גדול לנדל"ן המסחרי



מספר כוחות בשוק ביססו את התחזית שלנו, שפעילות ההשקעות בתחום הנדל"ן המסחרי של דנוור תישאר איתנה עד ל-2017. יסודות כלכליים ונדל"ן חזקים מציבים את דנוור כשוק הצפוי לצמיחה מתמשכת וכוחות אלה ממשיכים למשוך תשומת לב מצד הון מקומי, לאומי וזר.

נתוני השקעות מרכזיים

- ▼ **9.0%** מדד תשואה של נכסים לאומיים (כל סוגי הנכסים)
- ▲ **\$12.9B** נפח מכירות בדנוור (משרדי, תעשייתי, מסחרי, דיור להשכרה ומלונות) ב-2016
- ▲ **5.1%** רמה ממוצעת של שיעור היוון

Source: CBRE Research, Q4 2016.

למרות נפילות של 11% בהיקף המכירות הלאומיות בארה"ב בשנה החולפת, דנוור רשמה את הצמיחה השנתית השביעית ברציפות כאשר עסקאות מכירת נדל"ן מסחרי נסקו ל-12.9 מיליארד דולר ב-2016. הם מייצגים עליה שנתית של 23% בהיקף מכירות כולל, אשר נתמך ע"י שפע הון, יסודות שוק איתנים, וצמיחה חזקה בתעסוקה. דנוור דורגה במקום התשיעי בין השווקים הגדולים ביותר במדינה בזכות היקף העסקאות המסחריות ב-2016 ובמקום השישי בזכות עלייה שנתית בנפח.

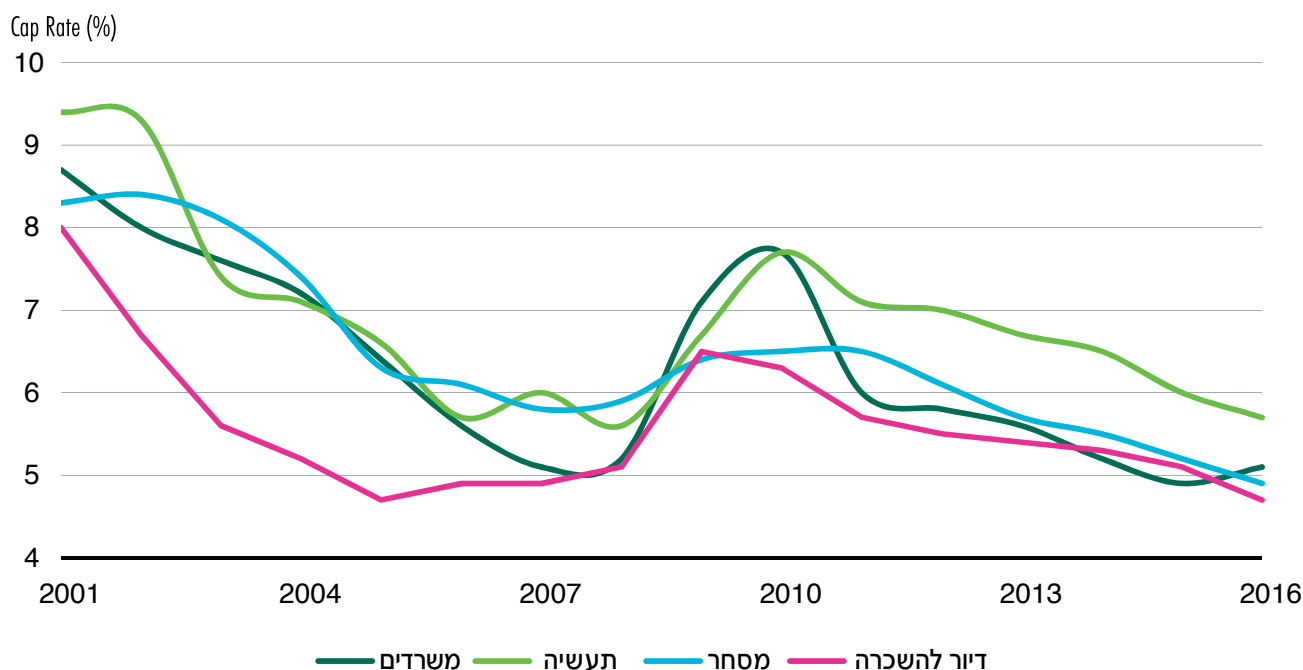
שוק ההשקעות: דנבר קולורדו (המשך)

יחסית והיעדר התשואות הגבוהות במקומות אחרים. הבסיס הכלכלי והנדל"ן החזקים של דנבר ממשיכים לזכות לתשומת לב מצד הון מקומי, לאומי וזר, מה שסייע בהגדלת חלקה של דנבר בהיקף העסקאות הארציות.

התמחור צפוי להישאר יציב יחסית ב-2017. שיעורי היוון בדנבר לא הצטמצמו באותה מידה כמו אלה של שווקים מובילים רבים, ולמרות שהבנק הפדרלי הציג שתיים-שלוש העלאות ריבית בשנת 2017, נראה שהשוק של דנבר חשוף פחות לתיקונים משמעותיים בשיעורי היוון. למרות שהסביבה החדשה של הגדלת הריבית תגביר לחץ כלפי מעלה על הון, ההשפעה לא תהיה אחד לאחד.

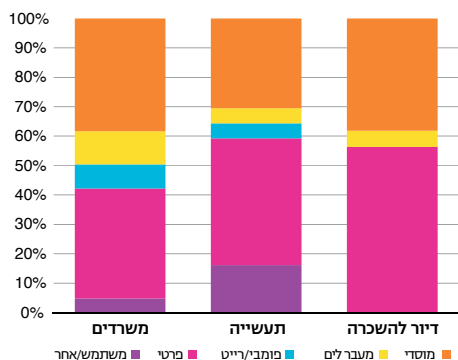
עסקאות שיכונים שלטו הן בפעילות הכוללת והן בצמיחה בדנוור ורשמו שיא של 6.4 מיליארד דולר בנפח עסקאות שנתי, הרבה מעבר לשיא שקדם למיתון. עסקאות בתחומי התעשייה והמסחר הגיעו גם הן בסוף 2016 לרמות שיא של 935.5 מיליון דולר ו-1.3 מיליארד דולר, בהתאמה. בתחום המשרדים הייתה ירידה של 6% בנפח מכירות מאז 2015, אם כי המחיר הממוצע עלה ל-\$213 למ"ר מ-\$195.5 ב-2015. במבט קדימה, זמינות הון נרחבת תישאר בבחינת ברכה במהלך השנה, אם כי התנודתיות בשוקי האג"ח והלחץ הרגולטורי המתמשך עשויים ליצור סחבת לגבי ניירות ערך מגובי משכנתאות (CMBS) והלוואות בנקאיות. מקורות הון גלובליים עדיין רואים בשוק הנדל"ן המסחרי של ארה"ב יעד מועדף כשהם לוקחים בחשבון את הכלכלה החזקה

שיעורי היוון לפי מגזר



Source: CBRE Econometric Advisors, CBRE Research, Q4 2016.

סוגי קונים לפי סוגי נכסים, 2016



השקעות זרות

ב-2016 השיגה דנבר השקעות הון זר בסך 778 מיליון דולר בניירות ערך מגובי משכנתאות (CMBS) למגוון נכסים. מדובר ב-6.1% מסך המכירות, לעומת 13% שמקורם בהון זר ב-2015. בהתחשב בהאטה במספר כלכלות אסייתיות ובאיתנות המתמשכת של הכלכלה האמריקאית, תיאבון ההשקעות הזרות לנכסים בארה"ב יישאר גדול, ודנוור תמשיך למשוך חלק הולך וגדל של תזרימים אלה.

משרדים ב-EMEA רבעון 1 2017

ממשיכה הצמיחה בשכירות בעוד שתנאי הביקוש נותרים יציבים

שכירות פריים

הצמיחה בשכירות ממשיכה לעלות בקצב מתון, אם כי סימני ירידה נראים במספר שווקים.

ביקוש

רמות תצרוכת ערות ברבעון 1 הביאו לשיא מחזורי חדש.

זמינות

רמות הזמינות ממשיכות לרדת ואף מחריפות בשל היצע שנותר מצומצם.

השקעות

היקפי השקעה יציבים למרות אי וודאות כלכלית באזור.

משרדים פנויים

שיעור המשרדים הפנויים מוסיף לרדת ועומד כעת על 9.12%, אם כי קיימים הבדלים בין איזורים שונים. במינכן, בברלין ובלונדון הרמות הנמוכות ביותר של משרדים פנויים, בין 5%-3 מהמלאי. המספרים המקבילים במדריד וברצלונה, למשל, הינם 13%-12, אך הם מוסיפים לרדת.

בנייה

במספר ערים, בייחוד בוורשה, בפראג, בבודפשט ובדבלין, צבר בנייה של שנתיים עולה על שיעורי המשרדים הפנויים הנוכחיים. השלמות הבנייה הצפויה בשווקים בהם ההתאוששות איחרה לבוא, של מדריד וברצלונה, עדיין נמוכות, אך מייצגות זינוק לאחר שנים של פעילות נמוכה. חלק גדול מהמלאי בצברים אלה מצוי בשלבים מוקדמים של בנייה, והוא לא צפוי להגיע לסיום לפני סוף 2018.

לעומת הרבעון המקביל אשתקד, היקף ההשקעות המצרפי עלה ב-0.7%, בעוד שההשקעות במשרדים ירדו ב-2% במהלך התקופה המקבילה. הממוצע המתגלגל של השקעה במשרדים ב-12 החודשים האחרונים כאחוז מסך ההשקעות נותר יציב ועומד על 43%.

לאחר סיום חלש ל-2016, הירידה בהשקעות במשרדים בבריטניה האטה, כשהיא באה לידי ביטוי בירידה שנתי של 23%. השקעות במשרדים בגרמניה ממשיכות לצמוח, ובספרד בפרט הייתה צמיחה מרשימה בשני רבעונים רצופים.

דמי שכירות פריים

מדד שכירות EMEA עלה ב-0.6% ברבעון הראשון של 2017, עם צמיחה שנתי של 1.8%, אם כי קצב הצמיחה מאט (הצמיחה השנתית עמדה על 2.6% בנקודת הזמן המקבילה בשנה שעברה).

השווקים ההולנדים הינם עדיין בין אלה המציגים את הצמיחה השנתית הגבוהה ביותר בשכירות, בין 13% באמסטרדם ל-4% ברוטרדם. סנט פטרבורג, הלסינקי וסטוקהולם הן בין הערים הזוכות לצמיחה רבעונית משמעותית בשכירות.

מעטים השווקים שרשמו ירידות אם כי בולט הווסט אנד בלונדון אשר ירד זה הרבעון השני ברציפות. דמי השכירות ממשיכים לרדת בשווקים הפולנים, ב-2% בוורשה וב-4% בכמה שווקים קטנים יותר. רוב שווקים המשרד האירופיים זוכים לעלייה רבעונית בשכירות.

ביקוש

הביקוש לשטחי משרד נותר חזק: התצרוכת ברבעון 1 ב-2017 עומדת על 3.2 מיליון מ"ר, והיא מהווה את הרמה הגבוהה ביותר לרבעון 1 מאז 2008. במבט כללי על השנה החולפת כולה, צמיחה זו נבעה משווקי מרכז מזרח אירופה, בהם רמות התצרוכת עלו ב-16% לעומת רבעון 1 של השנה שעברה; זאת בהשוואה לשווקים האירופיים בהם הצמיחה עמדה על 3% בלבד באותה התקופה. לאחר ירידה קלה בהשוואה למוצע ברבעון 4 ב-2016, ברבעון 1 ב-2017 מגמת הצמיחה הממוצעת חזרה.

למרות הירידה בשכירות ברבעון 1, איזור הווסט אנד הלונדוני רשם עליה שנתי של 21% בתצרוכת. גם פריז, מינכן וברצלונה זכו לצמיחה של 25%-35%. ערים מחוזיות בבריטניה ובפולין הן בין השווקים הבולטים בהם היו ירידות שנתיות בביקוש.