



# נדל"ן מניב בישראל - סקירה ועידת ישראל לנדל"ן - 2012

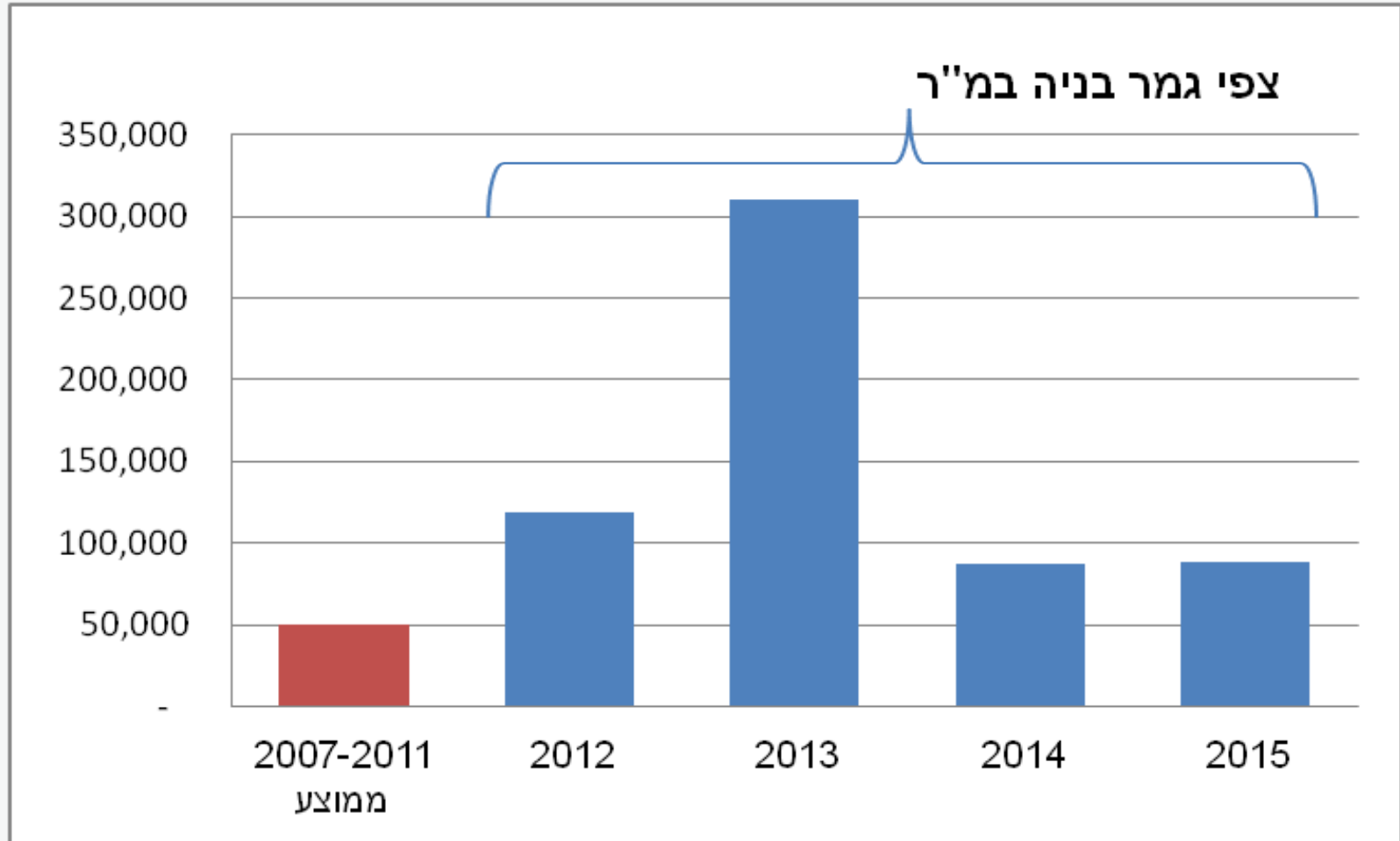
רן גולדשטיין, עו"ד (חשבונאי) - ראש תחום נדל"ן

מרץ 2012

## מגמות שוק המשרדים

- שוק המשרדים נהנה מצמיחה בשנתיים האחרונות אשר התבטאה בעלייה במחירי השכירות וכן בעלייה בשיעורי התפוסה, בעיקר במרכז הארץ
- התייעלות שוכרים בניצול השטח והקטנת שטחי שכירות
- צפי לסיום פיתוח של פרויקטים משמעותיים בשנים הקרובות עלול ליצור לחץ כלפי מטה על מחירי שכירות

# פוטנציאל שיווק שטח משרדים (מ"ר)



מקור נתונים: עיבוד מידרוג של נתונים מדוחות כספיים של חברות

# פוטנציאל בניה נוסף - משרדים

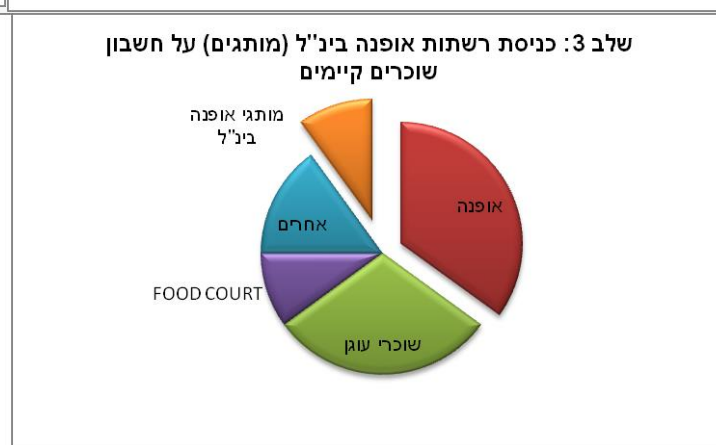
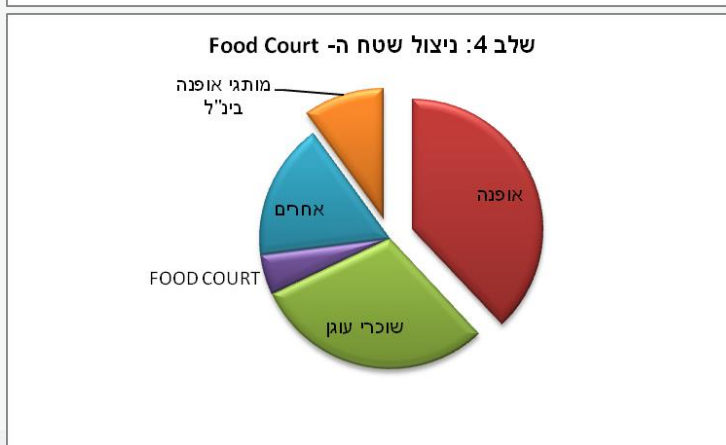
- פוטנציאל נוסף בהיקף של למעלה ממיליון מ"ר, חלק מהבולטים שביניהם:

פרויקט	היקף שטח במ"ר
אמות פלטינום	50,000
עזריאלי דרום הקריה	110,000
מתחם תנובה	67,000
בסר הארגז	110,000
תוצרת הארץ	35,000
מגדל ספיר	45,000
רוגובין פדרמן	38,000
נצבא - ראש העין	110,000
<b>סה"כ</b>	<b>565,000</b>

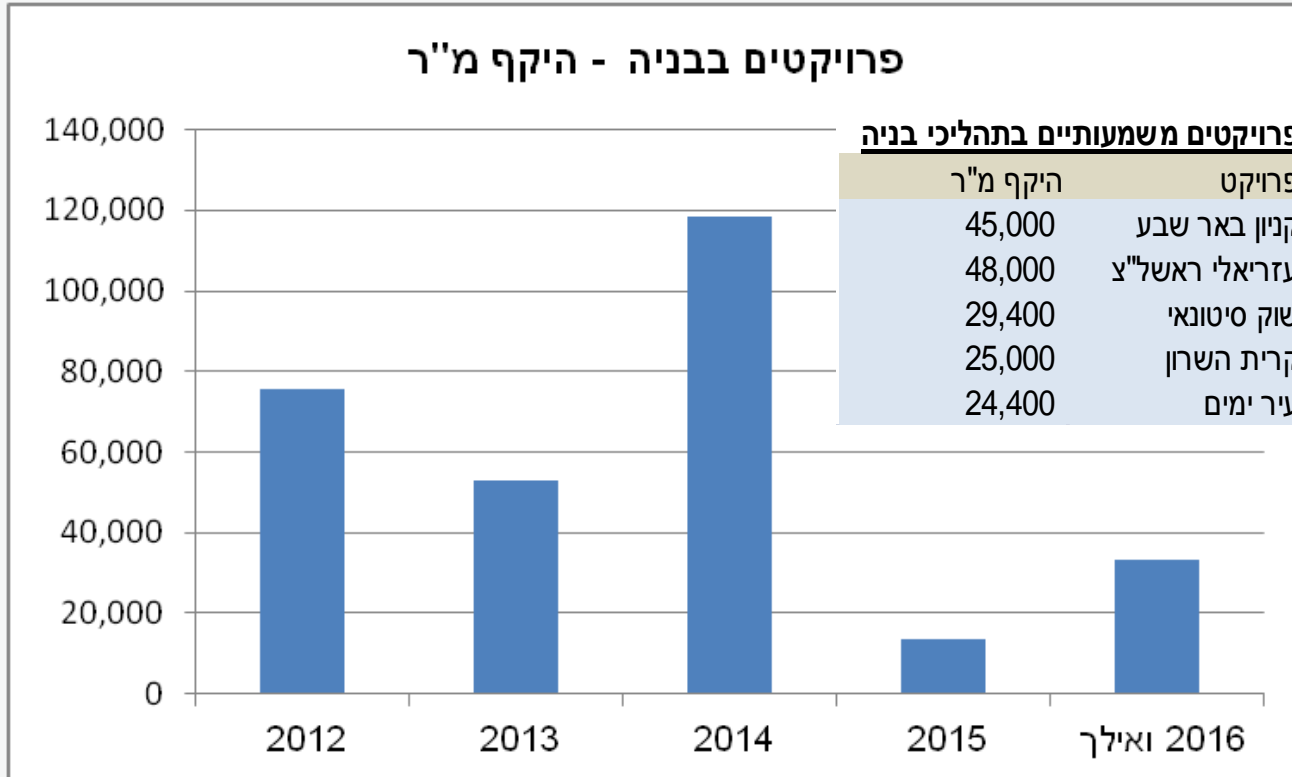
- הערכה שחברות (כמו בשנת 2008 – 2009) ינסו לווסת קידום פרויקטים על מנת למנוע הצפה
- גורם ממתן: קבוצות רכישה וכן הגבלת מקורות מימון מבנקים

# מגמות בשוק הנדל"ן המסחרי

- שוק יחסית יציב המציג עליה עקבית בשכר הדירה ועליית שווי
- בתחום הקניונים – אבולוציה של שינוי תמהיל ועליית חשיפה בעיקר לאופנה



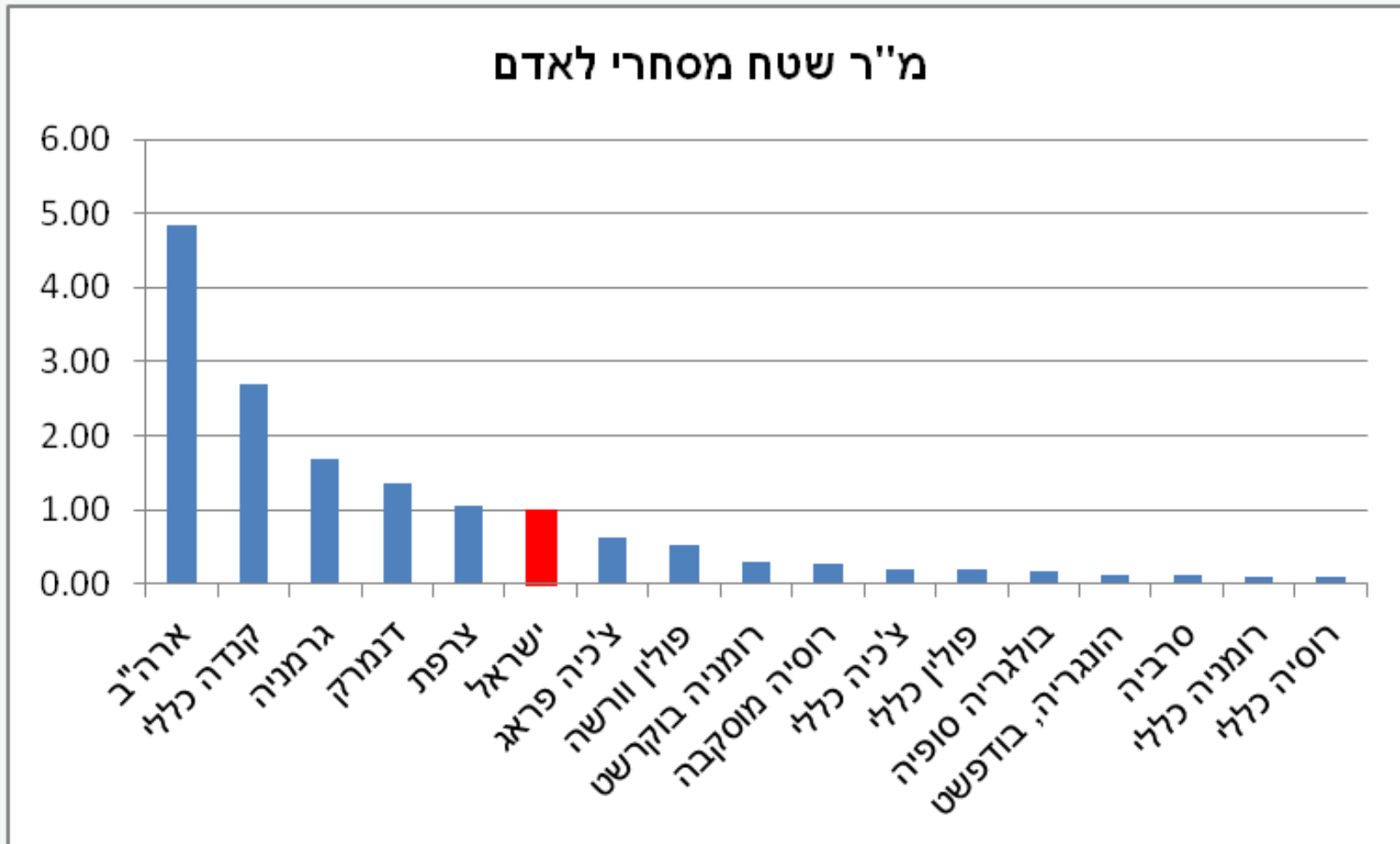
# נדל"ן מסחרי – היקפי פיתוח עתידי



כ- 600,000 מ"ר בתכנון



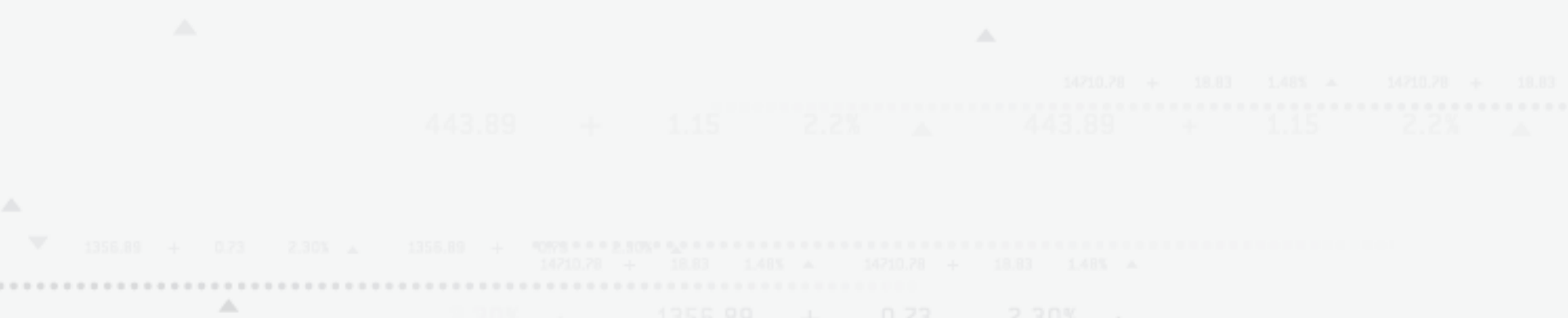
# מגמות שוק הנדל"ן המסחרי (המשך)



נתונים לסוף שנת 2011

# מגמות שוק הנדל"ן המסחרי (המשך)

- תופעת קניבליזציה בין מרכזים מסחריים.
- עליות שכר הדירה נתמכו בעליה בפדיונות של השוכרים
- חשיפה להתגברות קניה באמצעות אתרי אינטרנט
- שוק עם שני שחקנים דומיננטיים. רגולציה עשויה לפתוח הזדמנויות לשחקנים קטנים יותר

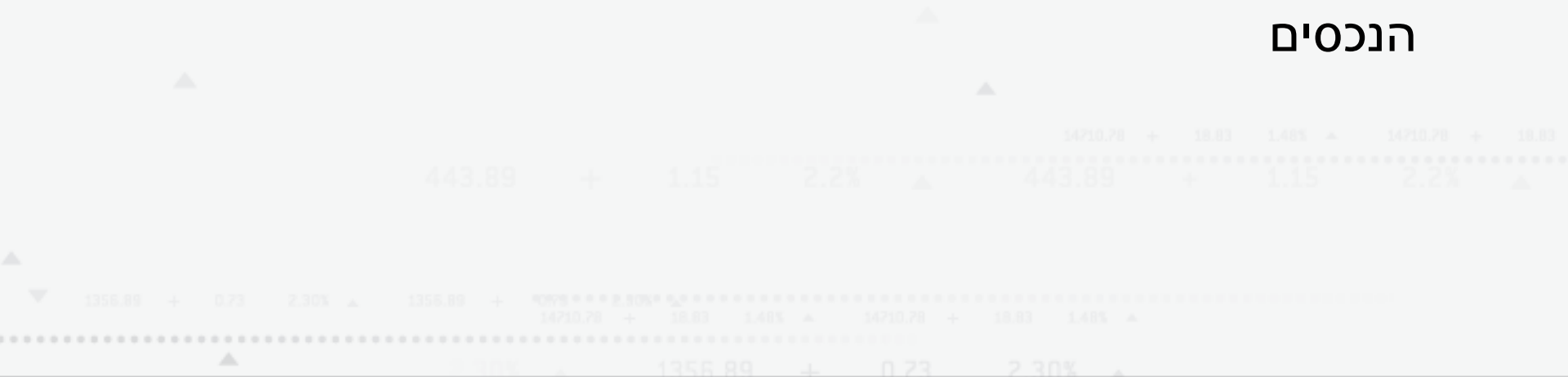




## מגמות משותפות – משרדים ומסחרי

- פעילות הולכת וגדלה של מוסדיים כמשקיעי הון וחוב ספציפי;
- העדפה לנכסים מניבים על פני מימון בתקופה ההקמה;
- נכסים ברי שעבוד – מקל על גיוס חוב אג"ח;
- טרנזקציות בשנים האחרונות מעידות על נזילות טובה יחסית של

הנכסים



# דירוג חברות נדל"ן מניב - ישראליות

- מדורגות בקבוצת ה-A ומעלה, כולן באופק יציב, מהוות כ- 30% מתוך קבוצת ה-A מכלל החברות בקבוצה זו.
- הדירוג משקף, בין היתר:
  - נזילות מספקת לחלויות שוטפות
  - שיפור מתמיד בנתונים הפיננסיים והתזרים
  - יחסי כיסוי תזרימיים בולטים לטובה:
  - קבוצת ה-A נמוכים משמעותית מ- 20
  - קבוצת ה-Aa, אף מגיעות לחד ספרתי
  - נגישות לשוק ההון
  - גידור טבעי להפרשי המדד

# תודה!

