

סקירת נדל"ן למשרדים ולמסחר בישראל

מאי 2023

תקציר:

- ההאטה ששוררת מאז קיץ 2022 בענף שירותי ההייטק ובענפי משק אחרים מוטי משרדים עצרה את הגאות החזקה שחלה בשנים האחרונות במחירי שכירות המשרדים בלב מטרופולין ת"א (תל אביב-רמת גן-הרצלייה פיתוח). למרות זאת, אזור זה ממשיך להתאפיין בעודפי ביקוש משמעותיים (תפוסות של כמעט 100%) שעתידים להימשך, לאור צפי לזרם מתון יחסית של היצע משרדים חדש בשנים הקרובות וחרף ההערכה כי ההאטה בפעילות ענפי ההייטק תימשך בשנה הקרובה.
- עודפי הבנייה המשמעותיים שמתגבשים בפרברי תל אביב מתחילים לחלחל אל השוק, תהליך שצפוי לצבור תאוצה בשנים הקרובות ולהמשיך להוריד שם את שיעורי תפוסות המשרדים. עיקר עודפי ההיצע צפויים להיות מורגשים בפתח תקווה, ראשון לציון ומעגלי הערים שסביבן. עודפי היצע של משרדים ייתכנו בשנים הקרובות גם באזור ירושלים, לפחות באופן חלקי.
- בשוק שטחי המסחר אין אינדיקציה ברמה הארצית לבניית יתר, לא בשנים האחרונות ולא בעת הנוכחית. עם זאת, ייתכנו בשנים הקרובות "כיסים" נקודתיים של עודפי היצע באזורים המתאפיינים בהיקף בנייה מוגבר של שטחי מסחר, כגון צפון גוש-דן (רמת השרון, הרצלייה וכו') ואזור השפלה.
- לחצי היצע נמוכים ופעילות קמעונאית ערה תמכו בשנים האחרונות (כולל ברביע הראשון של 2023) בביצועים חזקים של החברות הגדולות בתחום מרכזי המסחר. עם זאת, מראשית שנת 2023 ניכרת האטה בצריכה הפרטית, אשר צפויה להימשך בשנה הקרובה, באופן שעלול לפגוע בהמשך הדרך בהכנסות המרכזים המסחריים. מרכזים גדולים במיקומים בעייתיים נראים פגיעים יותר, בעוד שמרכזי מסחר שכונתיים צפויים להמשיך ולהפגין חוסן רב.

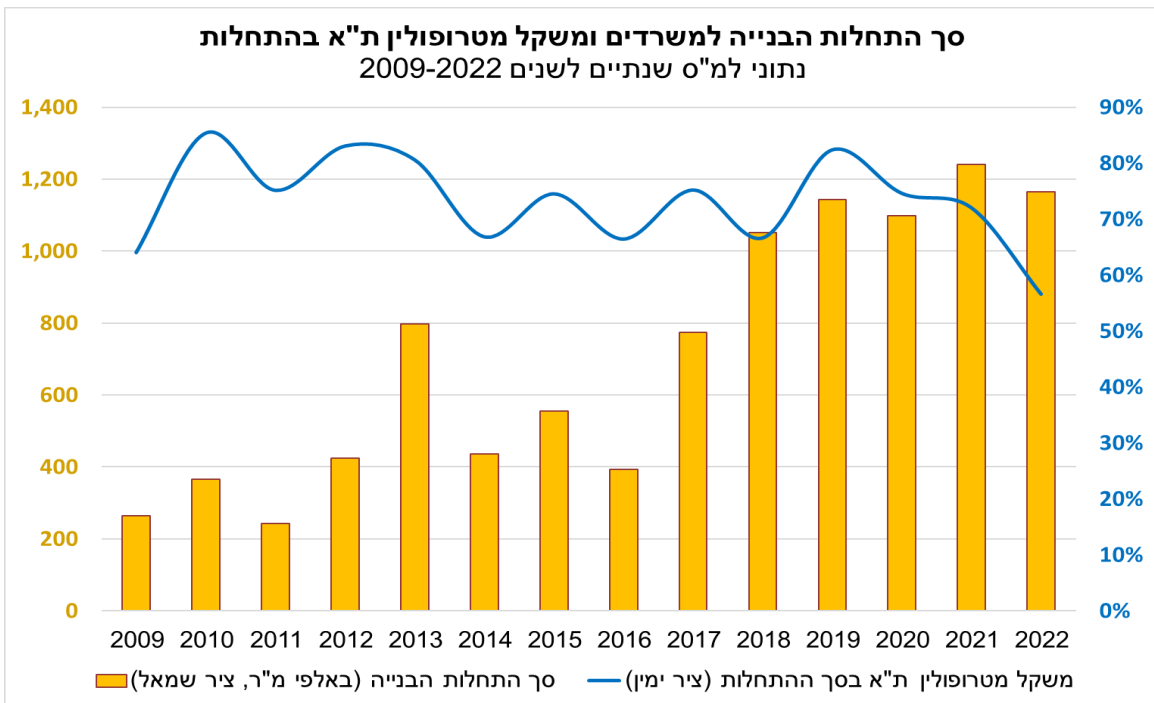
שוק המשרדים

א. בניית שטחי משרדים

על-פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (הלמ"ס), התחלות הבנייה למשרדים הסתכמו בשנת 2022 בכ-1.17 מיליון מ"ר, היקף דומה לקצב התחלות הבנייה בשנים האחרונות (2018-2021), אך גבוה באופן משמעותי מקצב ההתחלות בשנים מוקדמות יותר.

בניתוח הפריסה הגיאוגרפית של התחלות הבנייה בשנת 2022, בולט משקלו הנמוך יחסית של מטרופולין ת"א (מחוזות תל-אביב והמרכז) בסך ההתחלות ביחס לעבר (ראו תרשים 1). זאת בזכות היקפי התחלות גדולים יחסית בערים הגדולות שמחוץ לתל אביב - חיפה, ירושלים ובאר שבע; לצד היקפי התחלות נמוכים מאוד בתל אביב, בירת שוק המשרדים, בהמשך למגמה משנת 2021 (שטחי משרדים בסך של כ-26 אלף מ"ר בלבד החלו להיבנות בתל אביב בשנתיים האחרונות, 2021-2022).

תרשים 1



התחלות הבנייה הגבוהות של השנים הקודמות מתחילות לחלחל אל גמר הבנייה. בשנת 2022 הסתכם גמר הבנייה בכ-900 אלף מ"ר, עלייה של כ-23% לעומת שנת 2021 ושיא מאז שנת 2009 לפחות. העיר פתח תקווה לבדה ריכזה רבע מגמר הבנייה הארצי בשנת 2022 (כ-225 אלף מ"ר), והיקפים גדולים יחסית של גמר בנייה נרשמו גם בירושלים.

על-פי הקשר ארוך הטווח בין גמר הבנייה למשרדים לבין התחלות הבנייה (בפיגור של 4.25 שנים, על-פי אומדננו), גמר הבנייה צפוי להמשיך לעלות בשנים הקרובות, ולהסתכם מדי שנה ביותר ממיליון מ"ר. היקף המסירות הגדול הצפוי בשנים הקרובות משתקף בסך הבנייה הפעילה, שהגיע בסוף 2022 לשיא של כ-4 מיליון מ"ר של משרדים בבנייה, עלייה של יותר מפי שניים תוך חמש שנים ושל יותר מפי ארבעה תוך 10 שנים.

להערכתנו, היקף המסירות של משרדים חדשים בשנים הקרובות עולה על צרכי השוק השנתיים ועל כן עלול ליצור בו עודפי היצע. כך:

- **צד ההיצע** - אם ניקח את סך המשרדים החדשים שהגיעו לגמר בנייה ב-14 השנים האחרונות (2009-2022) כאומדן למלאי הקיים של משרדי פרימיום בשוק (Class A)¹, הרי שמלאי זה צפוי לגדול במהלך השנים 2023-2026 בכ-15% בממוצע מדי שנה. זאת, בהסתמך על היקף הבנייה הפעילה של משרדים בסוף 2022, שמרביתה המוחלט צפוי להיכנס לשוק בשנים 2023-2026.
- **צד הביקוש** - נתוני משרות השכיר והמועסקים בענפי משק מוטי משרדים (מידע ותקשורת, פיננסים וביטוח, שירותים מקצועיים מדעיים וטכניים; להלן: "ענפי המשרדים") מלמדים כי לאורך זמן התעסוקה בענפי המשרדים גדלה מדי שנה בכ-3%-4% בלבד, כך שכפי הנראה גם הביקוש השנתי למשרדים גדל בקצב דומה (ומכל מקום, בשיעור שנתי חד-ספרתי).

עם זאת, יש לקחת בחשבון שהמגמות הצפויות בהיצע אינן אחידות מבחינת הפריסה הגיאוגרפית, שכן גידול חד בהיצע המשרדים החדשים צפוי רק בחלק מהאזורים. בחלק זה ננסה לנתח באילו אזורים יותר סביר שיווצר עודף היצע ואילו אזורים משרדים חשופים לכך פחות.

לשם כך, בשלב ראשון, ננתח את המגמות בהיצע לפי אזורים גיאוגרפיים עיקריים. במסגרת זאת, נשווה את החלק של כל אזור במלאי משרדי הפרימיום הארצי הצפוי בטווח הבינוני (בהתבסס על גמר הבנייה בשנים 2012-2022 + הבנייה הפעילה בסוף 2022) לעומת חלקו של האזור בביקוש הארצי למשרדים, לפי שיעור העובדים בענפי המשרדים ובמגזר הציבורי האזרחי הגרים כיום באותו אזור (אזור מגורים) או עובדים בו (אזור עבודה).

היות שברמה הארצית הצפי בטווח הבינוני הוא לעודפי היצע, הרי שאם שיעורו של האזור במלאי משרדי הפרימיום העתידי ימצא דומה לשיעורו בביקוש הארצי למשרדים או גבוה ממנו, נראה שצפויים בו לחצי היצע. לעומת זאת, אם משקלו של האזור במלאי המשרדים העתידי נמוך ממשקלו בביקוש הארצי למשרדים, הדבר עשוי להעיד על היצע שתואם לצרכים או אף נמוך מהם, כלומר על לחצי ביקוש.

בטבלה 1 בעמוד הבא מוצגים הממצאים של הניתוח הנ"ל ומהם ניתן ללמוד כי קיימת סבירות גבוהה לעודפי היצע בפרברי ת"א ובמידה חלקית גם באזור ירושלים. בהקשר זה, בולט מהטבלה הניגוד בין מלאי עתידי נמוך יחסית של משרדים חדשים באזורי המשרדים הראשיים בלב מטרופולין ת"א (בפרט בעיר תל-אביב עצמה²) לבין עודפי ההיצע הצפויים בפרברי המטרופולין. אמנם, בנסיבות אלה, המחסור בהיצע חדש באזורי המשרדים הראשיים יוביל פירמות רבות לחפש שטחי משרדים חלופיים בפרברי ת"א, אך להערכתנו מגמה זו לכל היותר תקטין חלקית את בעיית עודפי ההיצע בפרברי ת"א, ולא תעלים אותה.

היות שפרברי ת"א מכסים אזור גיאוגרפי נרחב במיוחד, ננסה בשלב שני למפות אילו תתי-אזורים מתוכם צפויים להתאפיין בעודפי היצע משמעותיים בטווח הבינוני. זאת, באמצעות ניתוח דומה לזה שנעשה ברמת האזורים העיקריים - ניתוח המשווה את משקלו של כל תת-אזור במלאי משרדי הפרימיום הצפוי בטווח הבינוני למשקלו בביקוש הארצי למשרדים, לפי מיקום מגורי העובדים בענפי המשרדים (לא קיימים נתונים אודות פריסת מקומות העבודה בענפי המשרדים לפי תת-אזור). ניתוח זה מוצג בטבלה 2 בעמוד הבא.

¹ לפי חברת הנדל"ן העסקי Newmark Natam וגם לפי חברות נדל"ן עסקי אחרות בעולם, אחד התנאים המגדירים שטחי משרדים כמשרדי פרימיום הוא ותק של עד 15 שנים; ואולם, נתוני הלמ"ס לגבי בינוי משרדים קיימים רק משנת 2009 ואילך ועל כן האומדן למלאי משרדי הפרימיום מתייחס למשרדים שנבנו ב-14 השנים האחרונות.
² נכון לסוף 2022, הסתכם היקף הבנייה הפעילה של משרדים בתל אביב בכ-201 אלף מ"ר בלבד, הכי נמוך מאז סוף 2011. גידול בבנייה הפעילה בשנים האחרונות באזורים ברמת גן ובגבעתיים הסמוכים לאזורי המשרדים המרכזיים של ת"א (סביב רכבת סבירור) "מפצה" על כך רק באופן מוגבל.

טבלה 1 - ניתוח הפריסה של הביקוש וההיצע העתידי של שוק המשרדים לפי אזורים עיקריים נתוני למ"ס

מאזן ביקוש- היצע צפוי	משקל מוערך בביקוש הארצי למשרדים 2021		משקל מוערך בהיצע הארצי של משרדי הפרימיום	גמר בנייה 2012-2022 + בנייה פעילה	
	לפי אזור עבודה	לפי אזורים מגורים			
לחצי ביקוש	33%-30%	23%-20%	22%		אזורי המשרדים הראשיים במטרופולין ת"א (תל-אביב, רמת גן, גבעתיים, הרצליה)
לחצי היצע חזקים מאוד	35%-32%	41%-38%	52%		פרברי ת"א (יתר מחוז ת"א + מחוז המרכז)
לחצי היצע קלים	11%	10%	10%		מחוז ירושלים
לחצי ביקוש	9%	10%	5%		מחוז חיפה
איזון	7%	8%	5%		מחוז הדרום
איזון	7%	8%	6%		מחוז הצפון
איזון	1%	3%	0%	סביב 0%	מחוז יו"ש

טבלה 2 - ניתוח פריסת הביקוש וההיצע העתידי של שוק המשרדים בפרברי תל-אביב לפי תתי-אזורים נתוני למ"ס

מאזן ביקוש- היצע צפוי	משקל מוערך בביקוש הארצי למשרדים	משקל מוערך בהיצע משרדי הפרימיום הארצי	גמר בנייה 2012-2022 + בנייה פעילה	
	לפי מיקום מגורים של עובדי המשרדים			
לחצי היצע חזקים מאוד	17%	26%		פתח תקווה ומעגל הפרברים סביבה (רעננה-כפר סבא-הוד השרון-פתח תקווה-בני ברק- בקעת אונו והסביבה)
לחצי היצע בינוניים	14%	17%		ראשון לציון ומעגל הפרברים סביבה (חולון-בת ים-ראשון לציון- רחובות-נס ציונה והסביבה)
איזון	6%	3%		אזור נתניה
לחצי היצע קלים	5%	5%		פרברים דרומיים-מזרחיים (מודיעין-נתב"ג-רמלה-לוד והסביבה)

טבלה 2 ממחישה כי מבין פרברי ת"א, הסבירות לעודפי היצע בטווח הבינוני גבוהה במיוחד בקרב שני תתי-אזורים מרכזיים:

- פתח תקווה ומעגל הפרברים סביבה - כ-1.2 מיליון מ"ר של שטחי משרדים חדשים צפויים להימסר בשנים הקרובות בתת-אזור זה, כאשר למעלה ממחציתם יימסרו בפתח-תקווה (כ-316 אלף מ"ר) וביישובי בקעת אונו (כ-352 אלף מ"ר).
- ראשון לציון ומעגל הפרברים סביבה - למרחב זה צפויים להתווסף בשנים הקרובות כ-790 אלף מ"ר של שטחי משרדים חדשים, מרביתם (כ-580 אלף מ"ר) בראשון לציון.

להערכתנו, שיפור הנגישות אל חלק מפרברי ת"א בשנים הקרובות באמצעות קווי הרכבת הקלה שעתידים להתחיל לפעול יסייע רק באופן חלקי לתתי-אזורים אלה לספוג את היצע המשרדים הרב שצפוי להיכנס. זאת, לאור היקפי הבנייה הנרחבים בפרברים, ההעדפה של פירמות רבות להישאר בכל מחיר ב"מעגל הקורקינט" סמוך למרכז ת"א וההערכה שקווי הרכבת הקלה ישפרו את הנגישות לפרברים רק באופן מוגבל, לפחות עד שפריסת רשת המטרו במטרופולין ת"א תושלם, תהליך שצפוי להימשך עוד שנים רבות.

לסיכום, גמר הבנייה למשרדים צפוי להגיע להיקפי שיא בכל אחת מהשנים הקרובות (2023-2026), לאור היקפי התחלות הבנייה הגבוהים של השנים האחרונות (כולל בשנת 2022). להערכתנו, היקף מסירת המשרדים החדשים צפוי לעלות על צרכי המשק וליצור עודפי היצע, בעיקר בפרברי ת"א (פתח-תקווה, ראשון לציון ומעגלי הפרברים שסביבן) ובמידה חלקית גם באזור ירושלים. לעומת זאת, באזורי הביקוש הראשיים, ובראשם בעיר תל אביב, צפוי מחסור בהיצע בטווח הבינוני לאור היקפי בנייה נמוכים יחסית.

ב. הביקוש והפעילות בשוק המשרדים³

בחודשים האחרונים חלה האטה מסוימת בפעילות של ענפי המשרדים, בהובלת ענף שירותי ההייטק, וזאת ברקע ההאטה הכלכלית העולמית והידוק התנאים הפיננסיים בישראל ובעולם, בעקבות העלאות הריבית והתפתחויות נוספות (כגון קריסת בנק SVB). בכך באה לקיצה גאות חריגה בעוצמתה ששררה בענפים אלה במהלך 2021 וראשית 2022, ואשר התגלגלה גם אל התחזקות הביקוש למשרדים. חרף ההאטה האחרונה, רמת הפעילות הנוכחית בענפי המשרדים המרכזיים מוסיפה להימצא הרבה מעל המגמה הרב-שנתית (ראו תרשים 2).

ההאטה בפעילות ענפי המשרדים חלחלה עד כה רק באופן חלקי אל הביקוש למשרדים. עיקר ההשפעה הורגשה באזורי המשרדים הראשיים בלב מטרופולין ת"א (מרכז תל אביב⁴, אזור הבורסה ברמת גן, הרצליה פיתוח - אזורים עם מחירי שכירות למ"ר של 100 ₪ ומעלה עבור משרדי פרימיום). באזורים אלה חלה במחצית השנייה של 2022 ירידה ממוצעת של כ-5.4% במחירי השכירות של שטחי פרימיום; מנגד, ברוב אזורי המשרדים האחרים (פרברי ת"א, ירושלים, חיפה) הוסיפו מחירי השכירות בתקופה זו לעלות, אם כי בדרך כלל בקצב איטי יחסית לשנים האחרונות.

שונות גיאוגרפית זו נובעת, ראשית, מכך שנוכחות ענף שירותי ההייטק באזורי המשרדים הראשיים גבוהה יותר באופן משמעותי בהשוואה לאזורים המשניים, ועל כן על פני זמן קיים מתאם גבוה בין מגמת מחירי השכירות באזורים אלה לבין המגמות בענף שירותי ההייטק, בדגש על המגמות בהכנסות היצוא שלו (ראו תרשים 3). שנית, נראה שהירידה האחרונה במחירי השכירות באזורי המשרדים הראשיים משקפת גם תיקון לעלייה חדה במיוחד שנרשמה במחירים שם במהלך 2021 ובמחצית השנייה של 2022, אשר הוסברה רק חלקית ע"י הגאות שהייתה אז בענף שירותי ההייטק.

למרות הירידה האחרונה במחירי השכירות, השוק באזורי המשרדים הראשיים מוסיף להיות הדוק (Tight) במיוחד, עם תפוסות שיא שעומדות על כמעט 100% ומחירי שכירות הגבוהים בעשרות אחוזים ביחס לתקופת טרום הקורונה וכמעט כפליים ממחירי השכירות בפרברי תל-אביב (ראו תרשימים 4 ו-5 בעמודים הבאים). במציאות של עודפי ביקוש כה חזקים, באזורים אלה גם שיעורי התפוסה של שטחי משרדים יוקרתיים פחות (Class B) הינם גבוהים מאוד – כ-97% בממוצע במהלך 2022. החוסן הרב של אזורי המשרדים הראשיים נובע משילוב של ביקוש בסיסי חזק למשרדים; השפעה מצטברת של הגאות

³ הנתונים המופיעים בחלק זה אודות מחירי השכירות ושיעורי התפוסה של משרדים מתבססים כולם על עיבוד נתוני חברת הנדל"ן העסקי Newmark Natam.

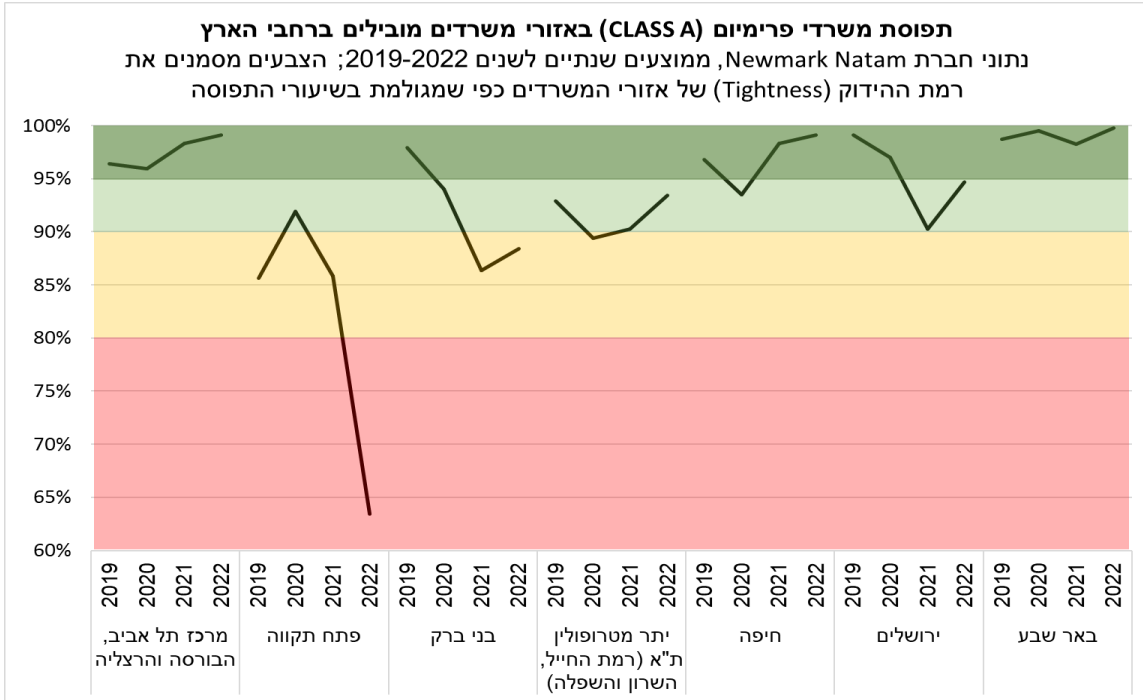
⁴ לרבות אזורי המשרדים בסביבות ציר בגין, יגאל אלון, שאול המלך, שדרות רוטשילד וחסן ערפה.

שחלה עד לאחרונה בפעילות ענפי המשרדים, בדגש על ענף שירותי ההיטק (כפי שצוין מעלה); וזרם מתון יחסית של היצע משרדים חדש שהתווסף לאזורים אלה בשנים האחרונות.

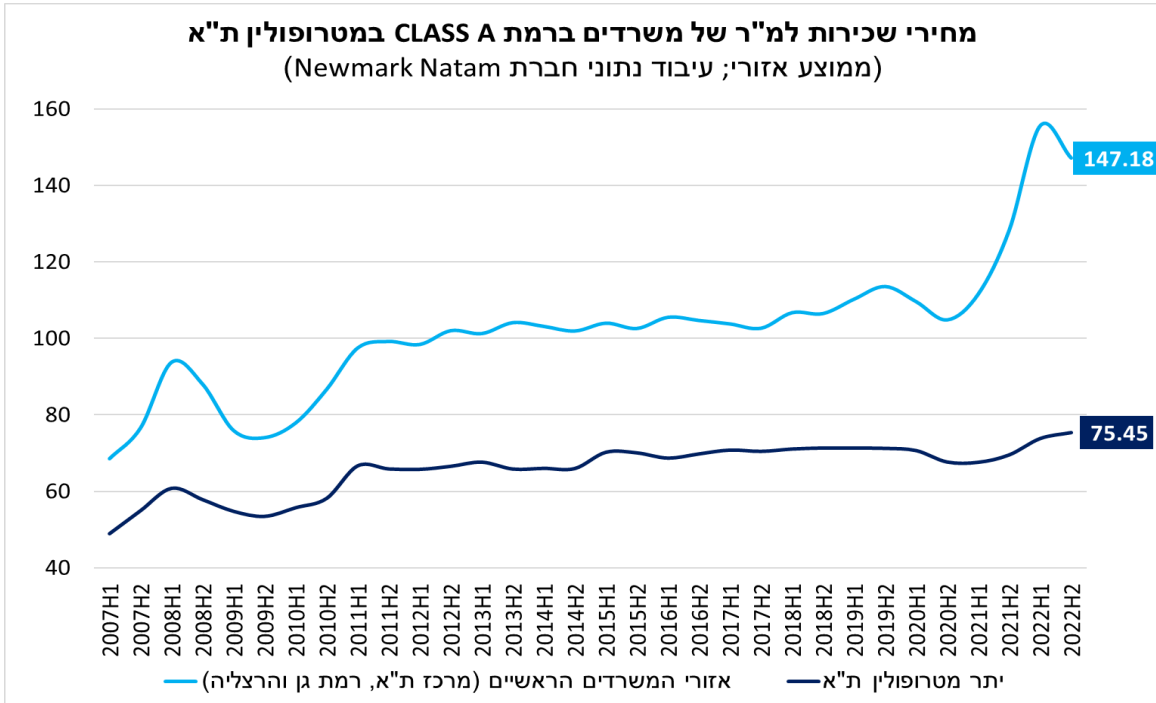
תרשים 2

תרשים 3

תרשים 4



תרשים 5



באזורי המשרדים המשניים יותר, במטרופולין תל-אביב ומחוצה לה, התמונה מעורבת:

- **בפתח תקווה ובמידה חלקית גם בבני ברק** - קיימים סימנים להתגבשות של עודפי היצע, בדמות שיעורי תפוסה בינוניים (בני ברק) עד נמוכים (פתח תקווה). זאת, ברקע כניסה נרחבת מאוד של היצע משרדים חדש לערים אלה בשנה-שנתיים האחרונות (בפרט לפתח תקווה).
- **בפרברים אחרים של מטרופולין ת"א** (יתר גוש דן, השרון והשפלה)⁵ - רמת ההידוק הנוכחית של השוק הינה גבוהה יחסית, בדמות שיעורי תפוסה של 90%-95% ומחירי שכירות הגבוהים כיום בכ- 5%-10% (ברוב האזורים) ביחס לרמתם טרום הקורונה.
- **ירושלים** - רמת ההידוק הנוכחית של השוק הינה גבוהה, בדמות שיעורי תפוסה של כ-95%, ולמרות זאת מחירי השכירות במחצית השנייה של 2022 היו גבוהים רק בכ-6% לעומת רמתם טרום הקורונה. ייתכן שהסיבה לכך היא הגידול בהיצע החדש שזרם לשוק הירושלמי בשנים האחרונות, שבעקבותיו נאלצו בעלי הנכסים למתן את העלאות המחירים כדי לשמור על תפוסות גבוהות של המשרדים.
- **בחיפה ובאר שבע** - שוק משרדי הפרימיום הדוק מאוד, עם שיעורי תפוסה הנושקים ל-100% ומחירי שכירות גבוהים בכ-10%-15% ביחס לרמתם טרום משבר הקורונה. זאת, כתוצאה מבנייה מועטה יחסית של משרדים חדשים באזורים אלה לאורך 10-15 השנים האחרונות.

ג. תחזית לשנה הקרובה ולטווח הבינוני

בשנה הקרובה צפויה ההאטה בביקוש למשרדים להימשך, על רקע השפעות הריבית הגבוהה, ההאטה בכלכלה בכלל ובענף ההייטק בפרט ולאור אי-הוודאות המקומית. בתרחיש מרכזי האטה זו צפויה להביא בשנה הקרובה, יחד עם הגידול הצפוי בגמר הבנייה למשרדים, לקיפאון במחירי השכירות או אף לירידה קלה שלהם, כמו גם לירידה בשיעורי התפוסה.

יחד עם זאת, צפויה שונות משמעותית במגמות בין אזורי משרדים שונים, בעיקר לנוכח עוצמות משתנות של לחצי היצע קיימים ועתידיים. המטרצה שלהלן מסכמת את רמת ההידוק (Tightness) של השווקים הגיאוגרפיים העיקריים – זו הנוכחית (על סמך שיעורי התפוסה הקיימים, כפי שמופיעים בתרשים 4) וזו הצפויה להערכתנו בטווח הבינוני, בהנחה של תנאי מאקרו יציבים (תרחיש מרכזי) ולאור מגמות היצע שתוארו בחלק הדין בבינוני המשרדים:

רמת ההידוק של השוק (Tightness)		
תחזית לשנים הקרובות	כיום	
גבוהה מאוד	גבוהה מאוד	מרכז ת"א, רמת גן, הרצליה פיתוח
נמוכה	נמוכה	פתח תקווה
בינונית עד גבוהה	בינונית	בני ברק
בינונית	גבוהה	פרברים אחרים של ת"א
בינונית עד גבוהה	גבוהה	ירושלים
גבוהה מאוד	גבוהה מאוד	חיפה
גבוהה	גבוהה מאוד	באר שבע

⁵ יש לציין כי רק על חלק מאזורי המשרדים בפרברי ת"א קיימים נתוני תפוסה ומחירים, ובכלל זאת על האזורים: נתניה, רעננה, כפר סבא, הוד השרון, רמת החייל, ראש העין, איירפורט סיטי ומודיעין, רחובות ונס ציונה.

תרחישים עיקריים שהתממשותם עלולה להביא למגמה שלילית יותר בשוק בשנה הקרובה הם:

- א. התגברות של אי הוודאות הכלכלית-פוליטית בישראל בצל תהליכים העלולים ליצור אי-שקט חברתי.
- ב. היחלשות גדולה מהצפוי בכלכלת ארה"ב בכלל ובמגזר הטכנולוגיה האמריקני בפרט.

התממשות תרחישים פסימיים "סבירים" מסוג זה עשויה להשפיע באופן שונה על אזורי משרדים שונים. באזורי המשרדים הראשיים, שבהם קיים עודף ביקוש מבני משמעותי, עשויים להיפגע בעיקר מחירי השכירות, שעלו שם מאוד בשנים האחרונות. באזורי המשרדים המשניים יותר, במטרופולין ת"א ומחוצה לה, עשויים להיפגע בעיקר שיעורי התפוסה, שגם כך מושפעים לשלילה, בחלק מהאזורים, מלחצי היצע חזקים.

שוק שטחי המסחר

התחלות הבנייה של שטחי מסחר הסתכמו בשנת 2022 בכ-562 אלף מ"ר. מדובר אמנם בעלייה של כ-28% לעומת 2021, אך בפרספקטיבה היסטורית (משנת 2009 ואילך) לא מדובר על היקף חריג של התחלות בנייה. "אזורי הביקוש" (מחוזות תל-אביב והמרכז) ריכזו קצת יותר ממחצית מסך ההתחלות ב-2022, משקל גבוה יחסית לשנתיים הקודמות אך דומה לממוצע הרב-שנתי; תל אביב, רעננה ופתח תקווה בלטו עם היקפי התחלות בנייה של מעל 50 אלף מ"ר.

גמר הבנייה של שטחי מסחר היה נמוך יחסית בשנת 2022 והסתכם בכ-379 אלף מ"ר בלבד. לנוכח רמת הבנייה הפעילה בסוף 2022 (כ-1.6 מיליון מ"ר), הצפי הוא כי גמר הבנייה יגדל בשנים הקרובות.

למרות הגידול הצפוי בגמר הבנייה, הרי שבראיה ארצית, אין אינדיקציה לבניית יתר של שטחי מסחר, לא בשנים האחרונות ולא במבט לשנים הקרובות:

- במהלך השנים 2009-2022 הושלמה בישראל בנייתם של כ-5.5 מיליון מ"ר של שטחי מסחר⁶. בהתחשב בגידול האוכלוסייה במהלך התקופה, מדובר בתוספת של כ-2.5 מ"ר של שטחי מסחר על כל תושב שהתווסף, היקף מתון יחסית.

- בהנחה שסך הבנייה הפעילה של שטחי מסחר כיום יימסר לשוק במהלך 3-4 השנים הקרובות, ובהנחה שאוכלוסיית ישראל תמשיך לצמוח בממוצע בכ-2.0% בשנה, הרי שהיחס בין שטחי המסחר שיימסרו לבין תוספת האוכלוסייה הצפויה יהיה דומה בשנים הקרובות ליחס ההיסטורי מהשנים 2009-2022 – כ-2.7 מ"ר שטחי מסחר לנפש אם סך הבנייה הפעילה יימסר לשוק עד סוף 2025; וכ-2.0 מ"ר של שטחי מסחר לנפש אם סך הבנייה הפעילה יימסר עד סוף 2026.

חרף המגמה הארצית, בניתוח אזורי עולות אינדיקציות חלקיות לבנייה מוגברת של שטחי מסחר בחלק קטן מהאזורים:

א. **צפון גוש דן** (שכונות עבר הירקון של ת"א-רמת השרון-הרצלייה-רעננה-כפר סבא) – מרחב שבו נבנים כ-313 אלף מ"ר של שטחי מסחר, נכון לסוף 2022. נראה שגידול האוכלוסייה והתפתחות מוקדי התעסוקה באזור "מצדיקים" את תנופת הבנייה הזו באופן חלקי.

⁶ לא קיימים אצל הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה נתונים מוקדמים יותר בנוגע לבינוי שטחי מסחר.

ב. השפלה (ראשון לציון-רחובות-גדרה-יבנה והסביבה) – שטחי מסחר בהיקף של כ-163 אלף מ"ר נבנים באזור זה נכון לסוף 2022. זאת, בהמשך להתווספות של כ-640 אלף מ"ר של שטחי מסחר בשנים 2009-2022. מדובר בהיקפים היסטוריים ונוכחיים גבוהים יחסית של בינוי שטחי מסחר בהתחשב בגידול האוכלוסייה באזור השפלה. עם זאת, התחזקות מוקדי התעסוקה באזור בשנים הקרובות (בפרט עם השלמת בנייתו של "מתחם האלף" בראשון לציון) עשויה "להצדיק" חלקית בינוי בהיקף זה.

מכל מקום, ייתכן שבחלק מהאזורים הבנייה המוגברת של שטחי מסחר "מפצה" על מלאי היסטורי נמוך של שטחי מסחר לנפש, אך לנוכח היעדר נתונים על בינוי שטחי מסחר מלפני 2009 אין באפשרותנו לבדוק זאת.

כצד הפעילות, שיעורי התפוסה במרכזים המסחריים של החברות הגדולות והבינוניות בתחום ממשיכים להיות גבוהים מאוד (מעל 95%), כולל ברביע הראשון של 2023, וההכנסות התפעוליות נטו של חברות אלה גבוהות יותר כיום משמעותית לעומת תקופת טרום הקורונה.

מדובר במדדי פעילות טובים מאוד, בהתחשב בהאטה שנרשמה בחודשים האחרונים בצריכה הפרטית במשק (ואשר השתקפה היטב בנתוני החשבונאות הלאומית של הרביע הראשון), ברקע עליית הריבית התלולה, האינפלציה הגואה וחוסר הוודאות הכלכלי.

יחד עם זאת, לא מן הנמנע שאצל חברות קטנות יותר לניהול נכסים, ובקרב מרכזים מסחריים פחות מבוססים ובמיקומים פחות טובים, חלה הרעה בהכנסות ו/או בתפוסות בתקופה האחרונה. כמו כן, לאור ההערכה שבשנה הקרובה תימשך ההאטה בצריכה הפרטית, הדבר עשוי להתבטא בסופו של דבר גם בביצועי מרכזי המסחר הגדולים, לפחות באופן חלקי.