

REAL ESTATE INTELLIGENCE

פברואר 2021

סקירת נדל"ן

רמת החייל - קריית עתידים

תקציר מנהלים ככלי לקבלת החלטות מושכלות

כל מה שקורה באזור הנכס

זיהוי הזדמנויות ואיומים

תוכן עניינים

- 3 דבר העורכים
- 4 הגדרות
- 5 מגמות | הזדמנויות | אתגרים
- 6 סקירת מאקרו
- 7 בניה והשבחה עתידית
- 9 היצע השטחים הפנויים
- 10 מידע מפורט
- 23 מחדשים בנדל"ן - ראיון מיוחד
- 24 אודות
- 27 שירותי מחקר נוספים



דבר העורכים

שלום חברים, לקוחות וקולגות,

אנחנו נרגשים ושמחים לפרסם את סקירת השוק המקצועית הראשונה מתוך סדרת סקירות עתידיות, אשר תצא מפעם לפעם ובאזורי התעסוקה השונים בארץ.

שתי החברות המובילות בתחום המחקר והייעוץ בנדל"ן Vcell ו Colliers International, חברו יחדיו להכנת סקירת שוק מקצועית זו, המיועדת לשמש ככלי מידע וכבסיס לקבלת החלטות למאגר לקוחותינו - בעלי נכסים, יזמים, שוכרים ובעלי עניין נוספים בשוק הנדל"ן למשרדים.

אנו מאמינים, כי סקירה זו תייצר ערך מוסף לבעלי העניין ותשקף נאמנה תמונת מצב עדכנית ומקיפה למציאות המשתנה ללא הרף, ביחוד לנוכח התקופה ההיסטורית והמאתגרת אותה אנו חווים יחד.

אנו מזמינים אתכם להתייחס, להאיר, או לבקש סקירות דומות גם באזורים נוספים.

שלכם ובברכה,



רן רביב
מנכ"ל קולירס
ישראל



יורם יוסף



מוטי ויזל
מנכ"ל
vcell



חני הופמן
מנהלת חטיבת
נדל"ן מניב -
vcell

הגדרות

מרחב התחרות



מבנים כלולים

מבני משרדים class A
בניינים איכותיים הכוללים שירותי ניהול מתקדמים, שומר בלובי, חברת ניהול מובילה, רמת תחזוקה גבוהה, שוכרי עוגן מובילים.

שטחים ברמת מעטפת
שטחים ציבוריים במבנים ברמת גמר, שטח המושכר ברמת מעטפת: ללא התאמות פנים או גמר כמפורט להלן.

שטחים הדורשים שיפוץ
רמת גמר מיושנת או דורשת חידוש והשקעות.

שטחים ברמת גמר
רמת גמר ממוצעת הכוללת חלוקה פנימית, מערכות חשמל ומיזוג אויר, ריצוף ושטחים, תאורה, מערכות כיבוי וגילוי אש, תקשורת, דלתות, מטבחון, שירותים.

שטחים כלולים
מירב ההתייחסות לשטחים מעל 500 מ"ר.

שיעור התפוסה
נכס שיצא לשיווק במבנה להשכרה או כהשכרת משנה לפינוי בטווח של 6 חודשים.

מגמות

בדומה למרבית אזורי התעסוקה והמסחר בארץ ובעולם, אשר נפגעו **ממגפת הקורונה** והמשבר הכלכלי, כך גם רמת החיל נחשפה לירידה בתפוסות המשרדים, שטחי המסחר ולירידה בתנועת המבקרים והעובדים.

בשיעור הממוצע בתפוסת המשרדים מסוג class A נרשמה ירידה קלה של כ-3% בלבד מ-89.8% ל-87.1%. עם זאת, ניתן לראות ששיעור **השטחים הפנויים מסוג השכרות המשנה** קפץ כמעט מאפס ל-15.5% מסך כלל השטחים הפנויים, עובדה המהווה סימן ברור לירידה מיידית בביקושים ובצורך להקטנת או החזרת שטחים בקרב שוכרים. הערכתנו היא שככל שמצב השוק לא ישתפר, מגמת ירידת המחירים תימשך בשיעור חד יותר בהתאם למספר חידושי וסיומי חוזי שכירת אשר יבוצעו במהלך הרבעון הקרוב.

רמת החייל- קריית עתידים נחשבת לאזור תעסוקה נישתי ומנותק ממרכזי העסקים של תל אביב. עם זאת, איכות בנייני המשרדים ושוכרי העוגן באזור, כמו גם מיתוגה כמרכז לשירותי רפואה מתקדמים, יסייעו לרמת החיל- קריית עתידים להתאושש באופן הדרגתי עד להבראה מלאה.

הזדמנויות

בעשור האחרון רמת החיל- קריית עתידים צברה תאוצה **כעוגן לעולם הרפואה** – בית החולים אסותא, בית החולים החדש רפאל ומקבץ בנייני מרפאות מומחים.

יש מקום, להערכתנו, לעיבוי עוגני הרפואה סביב מגורי צוות רפואי לעובדי בתי החולים, להקמת בית ספר לסיעוד ולמקצועות הפרה רפואיים ושימושים נלווים.

פוטנציאל השבחה נוסף הינו חיזוק רמת החיל – קריית עתידים **כשכונה אורבנית מגוונת הכוללת מגורים, תעסוקה, מסחר ובילוי**. מימושה של תכנית דבורה הנביאה של חב' הפניקס, הכוללת שימושים מעורבים של מגורים ותעסוקה, אשר אושרה לאחרונה, תהווה מנוף לחיזוקה של רמת החיל- קריית עתידים כמרכז בילוי מושתת תושבים, שיכלול מקומות בילוי, מסעדות ובתי קפה, אשר יפעלו בכל שעות היממה ובסופי השבוע.

אתגרים

נושא **התחבורה והנגישות** לשכונה רמת החיל- קריית עתידים מהווה את "עקב אכילס" של השכונה הן ברמה תפיסתית של השוכרים ועובדיהם והן בהיבט העובדתי. יש להיערך לתקופה של ה"פוסט קורונה" ולטפל בנושא הנגישות באמצעים של תחבורה חכמה מותאמת לשנת 2021.

כדי שכל זה יקרה דרושה מנהלת עסקים מטעם עיריית תל אביב, שתהווה גורם מנהל מרכזי המתכלל את כל מאפייני ומשתמשי האזור על מנת לחזקו ולהשיא את מלוא הפוטנציאל הגלום בו.



סקירת מאקרו

אזור התעסוקה רמת החייל - עתידים משתרע על שטח של כ- 430 דונם הכולל כ- 650,000 מ"ר בנויים (לא כולל שטחים תת קרקעיים). מתוך שטחים אלו כ- 400,000 מ"ר בנויים ברמת Class A.

השטח הבנוי הארי נמצא ברמת החייל המשתרעת על כ- 346 דונם עם כ- 330,000 מ"ר. ביתרת השטח נמצאת קריית עתידים הפרוסה על פני כ- 80 דונם עם כ-70,000 מ"ר בנויים.

בין שוכרי העוגן המרכזיים ניתן למצוא חברות מובילות כדוגמת אסותא, קשת, רשת, ריט 1, אלטשולר שחם, משטרת ישראל, מקאן, גיתם, כלל ביטוח, גט טקסי ועוד.

מפת בנייני CLASS A



1	מגדלי זיו
2	מגדל ויתניה
3	מתחם C.U
4	אמות על הפארק
5	בית רופאים - סופרין
6	בניין M.D.C
7	בית זיואל
8	מתחם עוגן (ישרס)
9	מגדלי אור
10	בית הכיכר
11	בית מקאן - אריקסון
12	מגדל עתידים
13	בית ריינולד כהן
14	בית ריט 1

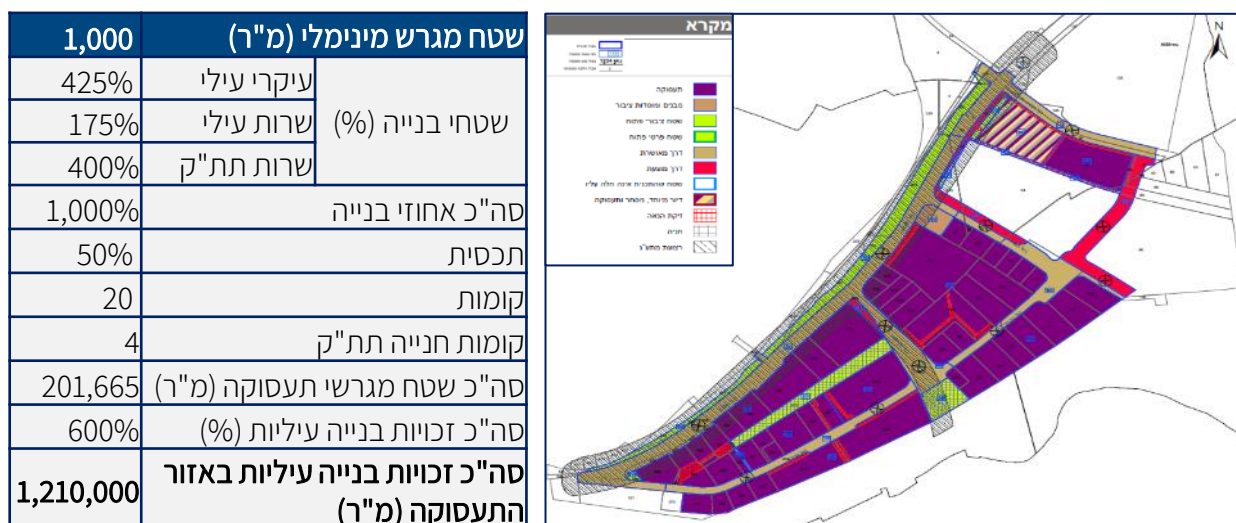
בניה והשבחה עתידית

תוכניות עירוניות, מחוזיות וארציות

- בסוף שנת 2016 אושרה תכנית המתאר הכוללנית ת"א/5000 אשר מטרתה הינה להתוות את מדיניות התכנון של העיר לשנת היעד 2025. בהתאם להוראות התוכנית סווג אזור התעסוקה כמתחם 211 (רובע מס' 2) כאשר חלקו המערבי ביעוד אזור תעסוקה מקומי הסמוך לתשתית להסעת המונים ואילו חלקו המזרחי ביעוד אזור תעסוקה מטרופוליני הסמוך לתשתית להסעת המונים.



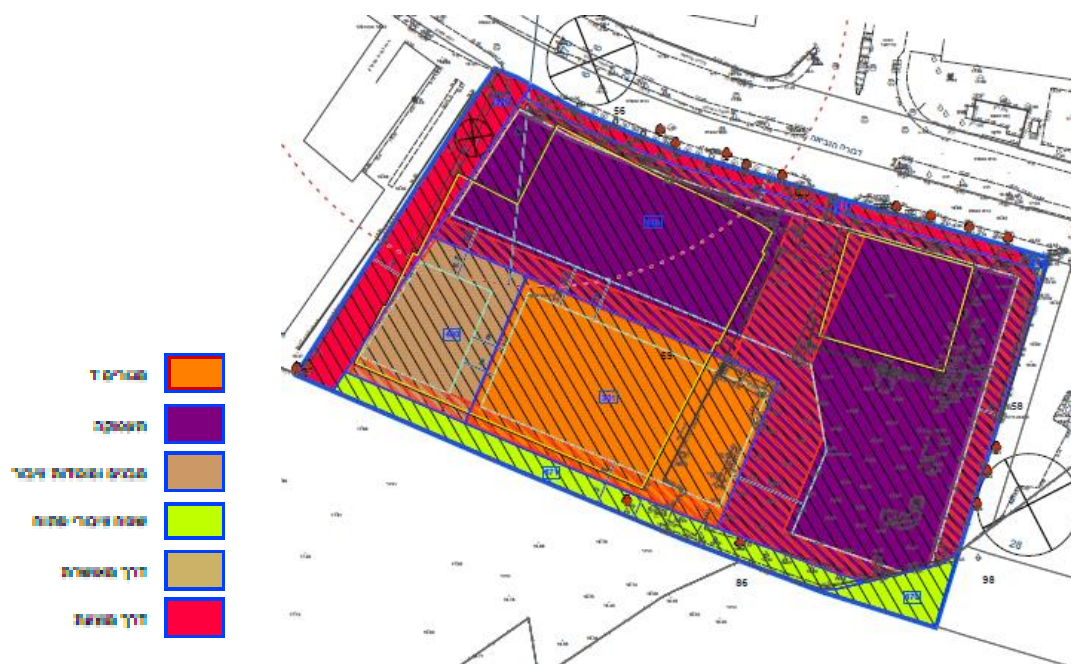
- בחודש מאי 2018 אושרה תוכנית ת"א/3561 המהווה תוכנית מפורטת לאזור התעסוקה רמת החייל. מטרת התוכנית הינה התאמת אזור התעסוקה להוראות תוכנית המתאר הכוללנית ת"א/5000 וקביעת הוראות מפורטות להוצאת היתרי בנייה התוכנית האמורה מגדילה את זכויות הבנייה באזור התעסוקה וקובעת שטח בנייה עיקרי בהיקף של 425% משטח המגרש לצד שטחי שרות עיליים בהיקף 175% משטח המגרש.



בניה והשבחה עתידית

תוכניות עירוניות, מחוזיות וארציות

- בסוף שנת 2020 אושרה תכנית תא/4486 "הפניקס דבורה הנביאה" הכוללת מתחם עירוב שימושים, אותה מקדמת חברת הביטוח הפניקס. התכנית משתרעת על שטח של כ- 12 דונם ברח' דבורה הנביאה 126-128. התכנית מייעדת שטחים לתעסוקה ומגורים בהיקף של כ- 65,000 מ"ר עילי לתעסוקה על פני 42 קומות ושטחי מגורים בהיקף של כ- 27,000 מ"ר ל- 244 דירות, מהן 50 דירות ברות השגה להשכרה ו- 98 מהדירות עד 65 מ"ר.

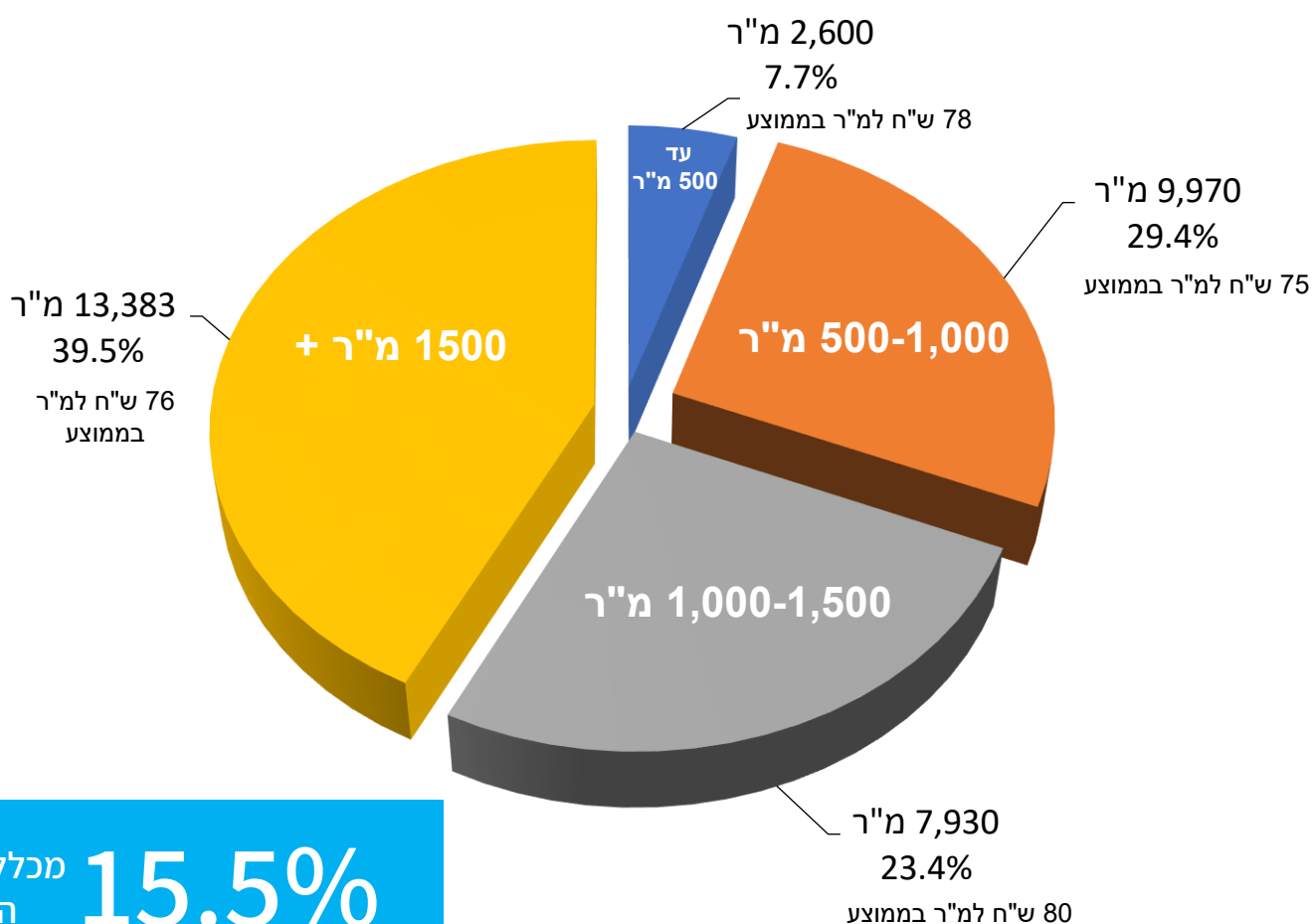


היצע השטחים בקרב בנייני Class A

76.7
ש"ח למ"ר
מבוקש בממוצע

87.1%
תפוסה

33,880
מ"ר פנויים



מכלל השטחים הפנויים **15.5%**

5,200 מ"ר
מוצעים בהשכרת משנה

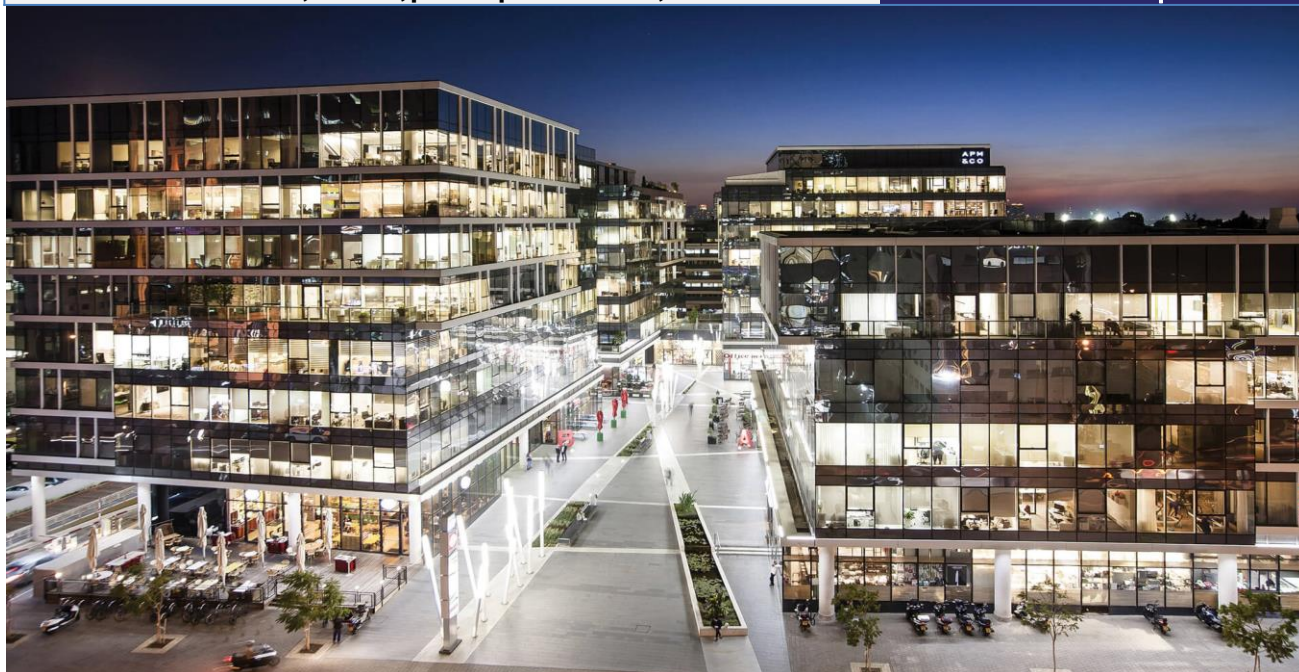
בנייני Class A – רמת החייל

84% תפוסה	מגדלי זיו		כתובת
	ראול ולנברג 24		שנת אכלוס
	2001		תיאור
	קומפלקס תעסוקה הכולל 2 מגדלים בני 15 קומות ושני בניינים בני בניינים בני 4 קומות מעל קומות מסחר. סה"כ שטח בנוי כ- 100,000 מ"ר		
	רד בינת + מגדל		בעלות
	65,000 מ"ר		שטח עילי
	72 ש		דמ"ש למ"ר – גמר
	21.5 ש"ח (כולל צ'ילרים)		דמי ניהול למ"ר
	25%		יחס ברוטו- נטו
	4,560 מ"ר		שטח קומה טיפוסית
	1,030		מס' חניות
	680 ש		דמ"ש לחנייה
			שוכרי עוגן



בנייני Class A – רמת החייל

מתחם CU		
98% תפוסה	ראול וולנברג 18	כתובת
	2015	שנת אכלוס
קומפלקס תעסוקה הכולל 4 בנייני משרדים בני 4-7 קומות משרדים מעל קומות מסחר ושלושה מפלסי מרתפי חניה משותפים		תיאור
ריבוי בעלים – קבוצת רכישה		בעלות
36,680 מ"ר		שטח עילי
90-120		דמ"ש למ"ר – גמר
17 ש		דמי ניהול למ"ר
25%		יחס ברוטו- נטו
1,310 מ"ר		שטח קומה טיפוסית
4 קומות מרתפי חנייה		מס' חניות
800-1,000 ש		דמ"ש לחנייה
אלעד מערכות, עמית פולק מטלון, ריג'ס, GSI		שוכרי עוגן



בנייני Class A – רמת החייל

79% תפוסה	אמות על הפארק	
	הברזל 30	כתובת
	2016	שנת אכלוס
	בניין משרדים בן 7 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ושלוש קומות מרתפי חנייה	תיאור
	אמות השקעות	בעלות
	13,424 מ"ר	שטח עילי
	90-100	דמ"ש למ"ר – גמר
	20 ש"ח	דמי ניהול למ"ר
	31%	יחס ברוטו- נטו
	1,900 מ"ר	שטח קומה טיפוסית
	312	מס' חניות
	700 ש"ח	דמ"ש לחנייה
	פיליפ מוריס, קנשו	שוכרי עוגן



בנייני Class A – רמת החייל

87% תפוסה	בית זיואל	
	הברזל 19-21	כתובת
	2001	שנת אכלוס
	בניין משרדים בן 6 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ומרתפי חניה	תיאור
	ויתניה, אמות השקעות	בעלות
	32,000 מ"ר	שטח עילי
	80 ש"ח	דמ"ש למ"ר – גמר
	16 ש"ח (לא כולל מיזוג)	דמי ניהול למ"ר
	27%	יחס ברוטו-נטו
	4,560 מ"ר	שטח קומה טיפוסית
	1,030	מס' חניות
	680 ש"ח	דמ"ש לחנייה
	אלטשולר שחם, וובפאלס, גט טקסי	שוכרי עוגן



בנייני Class A – רמת החייל

88% תפוסה	בית עוגן	
	הברזל 10	כתובת
	2002	שנת אכלוס
קומפלקס תעסוקה הכולל שני בניינים בני שש קומות ומגדל בן 16 קומות מעל קומת מסחר משותפת.		תיאור
	עוגן נדל"ן	בעלות
	33,000 מ"ר	שטח עילי
	75-85	דמ"ש למ"ר – גמר
	19 ש" (כולל צ'ילרים ואנרגיה)	דמי ניהול למ"ר
	25%	יחס ברוטו- נטו
	1,095 מ"ר	שטח קומה טיפוסית
	874	מס' חניות
	750 ש"ך	דמ"ש לחנייה
	שוכרי עוגן NEO GAMES, Telit, BMC, מלאנוקס	



בנייני Class A – רמת החייל

88% תפוסה	מגדלי אור	
	כתובת	הברזל 27 / הנחושת 4
	שנת אכלוס	2002
	תיאור	קומפלקס תעסוקה הכולל 2 מגדלים בני 15 קומות ושני בניינים בני 4 קומות מעל קומות מסחר. סה"כ שטח בנוי כ- 100,000 מ"ר
	בעלות	רד בינת + בת אור
	שטח עילי	50,000 מ"ר
	דמ"ש למ"ר – גמר	76 ₪
	דמי ניהול למ"ר	21 ₪ (כולל צ'ילרים ואנרגיה)
	יחס ברוטו- נטו	25%
	שטח קומה טיפוסית	1,600 מ"ר
	מס' חניות	1,030
	דמ"ש לחנייה	בודדת- 650 ₪, כפולה- 900 ₪
	שוכרי עוגן	יורקום, אסתי לאודר mcafee, Radware, Radwin



בנייני Class A – רמת החייל

100% תפוסה	בית ריינולד כהן 1	
	הברזל 26/א'	כתובת
	2005	שנת אכלוס
	בניין משרדים בן 5 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ושלוש קומות מרתפי חנייה, מכיל 2 כניסות	תיאור
	משפחות דרור וחרש	בעלות
	6,000 מ"ר	שטח עילי
	65-75	דמ"ש למ"ר – גמר
	19 ש' (כולל צ'ילרים)	דמי ניהול למ"ר
	22%	יחס ברוטו- נטו
	1,000 מ"ר	שטח קומה טיפוסית
	3 מרתפי חנייה	מס' חניות
	700 ש'	דמ"ש לחנייה
	מנור מדיקל	שוכרי עוגן



בנייני Class A – רמת החייל

בית ריינולד כהן 2		
85% תפוסה	הברזל 26	כתובת
	2005	שנת אכלוס
	בניין משרדים בן 5 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ושלוש קומות מרתפי חנייה, מכיל 2 כניסות	תיאור
	משרד עו"ד ריינולד כהן	בעלות
	6,000 מ"ר	שטח עילי
	75	דמ"ש למ"ר – גמר
	20 ש"ח (כולל צילרים)	דמי ניהול למ"ר
	22%	יחס ברוטו-נטו
	1,000 מ"ר	שטח קומה טיפוסית
	3 מרתפי חנייה	מס' חניות
	750 ש"ח	דמ"ש לחנייה
	ריינולד כהן עורכי דין, מזרחי טפחות	שוכרי עוגן



בנייני Class A – רמת החייל

97% תפוסה	בית הכיכר	
	כתובת	הברזל 38
	שנת אכלוס	2006
	תיאור	בניין משרדים בן 6 קומות מעל קומת קרקע מסחרית, ומרתפי חניה, מכיל 2 כניסות מחוברות
	בעלות	ריבוי בעלים
	שטח עילי	27,200 מ"ר
	דמ"ש למ"ר – גמר	65-75
	דמי ניהול למ"ר	18.5 ₪ (כולל צ'ילרים, ללא אנרגיה)
	יחס ברוטו- נטו	25%
	שטח קומה טיפוסית	2,200 מ"ר
	מס' חניות	290
	דמ"ש לחנייה	500-650 ₪
	שוכרי עוגן	Inseption VR, S.G.D. Engineering, intango, קופרמן, הפקות



בנייני Class A – רמת החייל

בית ריט 1		
65% תפוסה	הנחושת 6	כתובת
	2002	שנת אכלוס
	בניין משרדים בן 6 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ו-3 קומות מרתפי חניה	תיאור
	קרן ריט 1 + פמה השקעות	בעלות
	9,600 מ"ר	שטח עילי
	75 ש"ח	דמ"ש למ"ר – גמר
	22 ש"ח (כולל צ'ילרים עד 22:00)	דמי ניהול למ"ר
	23%	יחס ברוטו- נטו
	1,600 מ"ר	שטח קומה טיפוסית
	3 מרתפי חנייה	מס' חניות
	670 ש"ח	דמ"ש לחנייה
	Digital-אפרוקטור אנד גמבל, דה טיים, סומוטו, B.I.Science.	שוכרי עוגן



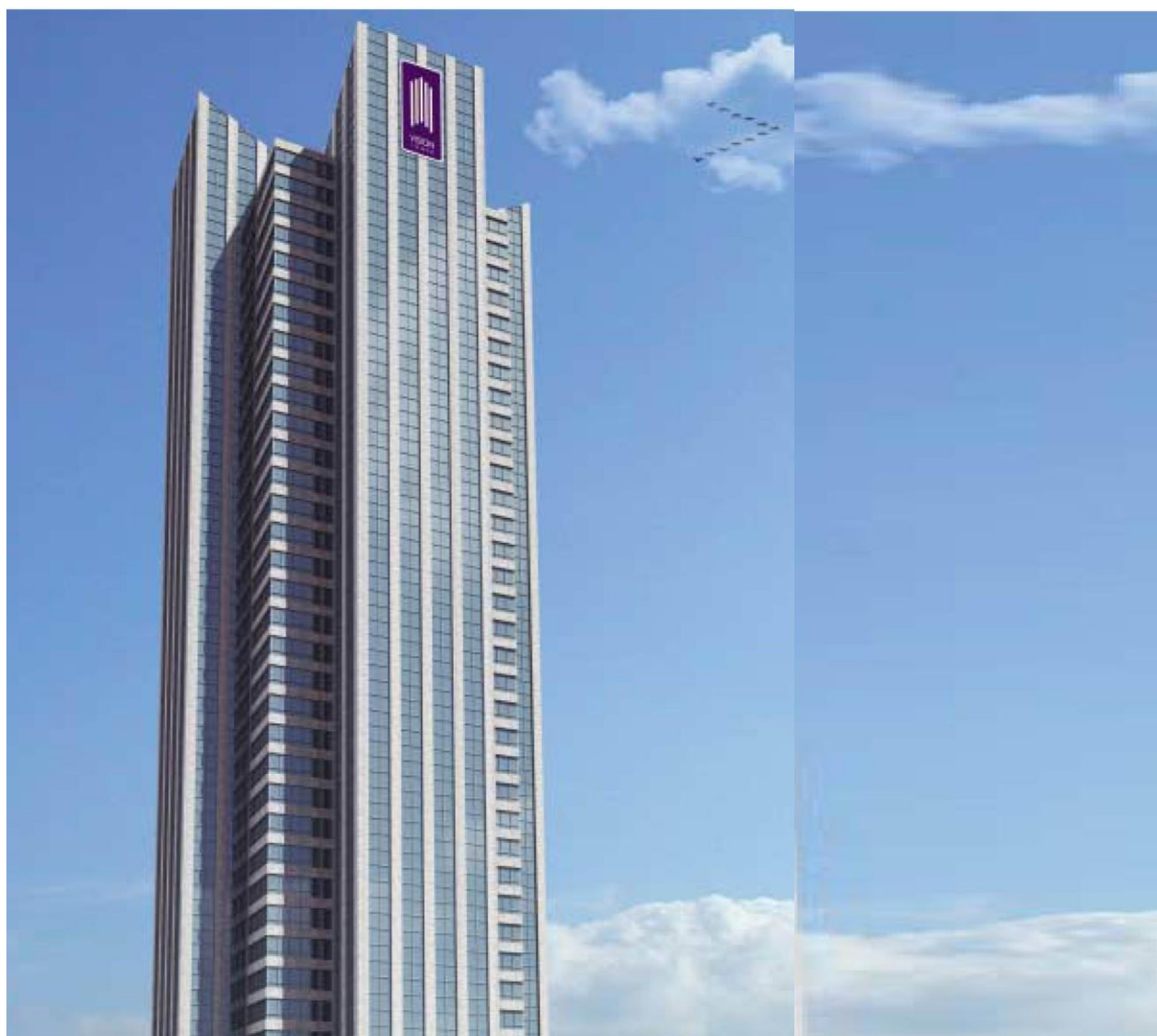
בנייני Class A – רמת החייל

		מגדל ויתניה
100% תפוסה	ראול וולנברג 32	כתובת
	2020	שנת אכלוס
	מגדל משרדים בן 17 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ושלוש קומות מרתפי חנייה	תיאור
	ויתניה-SGS	בעלות
	19,500 מ"ר	שטח עילי
	90	דמ"ש למ"ר – גמר
	17 ש	דמי ניהול למ"ר
	22%	יחס ברוטו- נטו
	1,000 מ"ר	שטח קומה טיפוסית
	700	מס' חניות
	כ 600 ש	דמ"ש לחנייה
	חברת טבע	שוכרי עוגן



בנייני Class A – רמת החייל

מגדל עתידים	
98% תפוסה	פארק עתידים
	2013
	מגדל משרדים בן 35 קומות מעל שתי קומות מסחר ו-5 קומות מרתפי חנייה
	עיריית ת"א + אוניברסיטת ת"א
	66,500 מ"ר
	80-85
	25 ש' (כולל צ'ילרים ואנרגית מים)
	25%
	1,800 מ"ר
	3 מרתפי חנייה
	450-700 ש'
	כלל ביטוח, נתיבי גז לישראל, CitiBank, F5, Medinol
	כתובת
	שנת אכלוס
	תיאור
	בעלות
	שטח עילי
	דמ"ש למ"ר – גמר
	דמי ניהול למ"ר
	יחס ברוטו-נטו
	שטח קומה טיפוסית
	מס' חניות
	דמ"ש לחנייה
	שוכרי עוגן



מדגם עסקאות

עסקאות השכרה

להלן מדגם עסקאות השכרה שנעשו במרחב התחרות הישירה בשנת 2020

שם הבניין	המשכיר	השוכר	שטח המושכר	דמי שכירות למ"ר	רמת גמר	השתתפות בהתאמות (כן/לא)	מקומות חניה	שכירות חניה	דמי ניהול (למ"ר ש)
מגדל ויתניה	SGS	טבע	19,500	90 ש"ח לאחר התאמת נכס לא	כן	כן	כ-700 מקומות חניה (משוער)	650 ש"ח	16 ש"ח
בית ריט 1	ריט 1/ פמה השקעות	סומוטו	1,080	69 ש"ח	כן	לא	כ-40	670	21.5 ש"ח
מתחם CU	נאייקס	Webpick	1,070	80-85 ש"ח	כן	לא	כ-36	1000	17 ש"ח
בית ניסקו	ניסקו	מנצ'	747	76 ש"ח*	לא	כן	כ-18	550	*כלול בדמי השכירות
אמות על הפארק	אמות השקעות	Co Working Powerhouse	כ-2,000	90 ש"ח	לא	לא			

עסקאות רכישה/מכירה

שם הבניין	מועד העסקה	CLASS	כתובת	שטח הממכר ברוטו	קומה	מקומות חניה	מחיר חניה	סה"כ תמורה	מחיר מכירה למ"ר ברוטו
CU	27/02/2020	A	ראול ולנברג 20	284	1	5	150,000	6,300,000	19,542
בית אמנת	16/02/2020	B	הברזל 34	243	3	0	150,000	3,200,000	13,169
בית רדט	09/01/2020	B	הארד 5	252	2	4	150,000	3,800,000	12,698
לא ידוע	20/11/2019	B	הברזל 31	219	1	2	150,000	2,400,000	9,589
CU	29/07/2019	A	ראול ולנברג 20	290	4	10	150,000	5,350,000	13,276
בית אמנת	24/06/2018	B	הברזל 34	635	3	16	150,000	7,267,500	7,665
לא ידוע	21/03/2018	B	הברזל 32	179	3	3	150,000	3,750,000	18,436
בניין B5	14/02/2018	A	הברזל 5	418	3	8	150,000	6,700,000	13,158
בית הכיכר	27/07/2017	A	הברזל 38	486	6	0	150,000	7,130,000	14,671
בית הכיכר	26/01/2017	A	הברזל 38	431	1	15	150,000	7,200,000	11,485



ירון שמיע
דירקטור ובעלים, ויתניה בע"מ

מחדשים בנדל"ן

מי זאת חברת ויתניה ובמה היא מיוחדת?

ויתניה הנה חברה יזמית שעיקר עיסוקה ביזום, פיתוח, הקמה, ניהול והחזקה של נדל"ן מניב בעיקר בתחום המשרדים, המסחר והמלונאות. החברה נסחרת בבורסה לני"ע בתל אביב ובין בעלות המניות שלה נמנים: SGS, גיתם, משפ' פרופר, משפ' חממה, האחים רייק והראל חברה לביטוח. בין היתר ויתניה מקדמת בשיתוף עם SGS מספר פרויקטים של פינוי בינוי שהגדול בהם הנו מתחם רמה כורזים בנווה שרת – בהיקף של כ-800 יח"ד. ייחודה של ויתניה מצוי בעיקר בחוזק של הנכסים המניבים שבבעלותה המצויים באזורי הביקוש המובילים, בתפוסות גבוהות ביותר ומושכרים למגוון שוכרים, קטנים וגדולים כאחד ובעלי יציבות ואיתנות פיננסית.

עד כמה עתידה להשפיע לדעתך הקורונה על שוק המשרדים ברמת החייל?

מתבקש להגיד שהקורונה תגרום לצמצום שטחים מושכרים, ירידות מחירים וכד' ברמת החייל - עתידים בדומה לכול אזור תעסוקה אחר. הרי ההשפעה היא רוחבית. אני דווקא חושב שהקורונה תעשה טוב לרמת החייל. חברות שמצמצמות שטחים ומחפשות לצמצם עלויות אבל עדין להישאר בתל אביב עשויות למצוא את רמת החייל – עתידים יעד אטרקטיבי מאחר ויש ברמת החייל שטחים פנויים ותוכניות תקפות לתוספת שטחי תעסוקה במחירים אטרקטיביים יותר מאלו הנדרשים באזורים אחרים בתל אביב כמו אזור צומת השלום, רוטשילד, הרכבת, חסן עראפה ועוד.

איך השוק יראה בעינך בעוד חמש-עשר שנים?

בעיצומו של משבר הקורונה קשה לנבא איך יראה שוק המשרדים בעוד 1/2 שנה או שנה מהיום. אבל למרות משבר הקורונה כלכלת מדינת ישראל עדין יציבה ותעשיית ההיטק היא מהמובילות בעולם. בנוסף מדינת ישראל היא מדינה מתפתחת עם אוכלוסייה הגדלה מדי שנה מה שמייצר ביקושים מתמידים למקומות עבודה. תל אביב תישאר לעד מרכז העסקים הראשי של המדינה ושוק המשרדים בה ימשיך לגדול עם המשך התפתחות של אזורי התעסוקה הקיימים וגם התפתחות לאזור דרום מזרח העיר, אך הפיתוח המשמעותי יותר יהיה בערי הלוויין/פריפריה, פ"ת, ראשל"צ, רמת גן, אור יהודה, יהוד וכד'. פיתוח התחבורה הציבורית בדמות הרכבת הקלה והמטרו ייצור חיבור בין הערים האלו ובינן לתל אביב וכמו כן מחירי השכירות והארנונה הזולים יותר ייצרו ביקושים לתעסוקה. את המגמה הזו אפשר לראות כבר היום לדוגמה בהחלטות בנקים גדולים לצאת מתל אביב (בינלאומי, דיסקונט).

מה ההישג הגדול ביותר שלכם עד היום?

קשה לציין הישג גדול מסוים אחד. ויתניה וSGS הן חברות שגדלו והתפתחו באופן רציף במהלך 25 השנים האחרונות. אופי הפעילות מתאפיין בעיקר בשמרנות תוך פיזור סיכונים והשקעות מחושבות מראש. ההישג הגדול שלנו באמת הוא לא אירוע מסוים או פרויקט מסוים אלא השילוב הייחודי בין ויתניה כיזם ל SGS כקבלן מבצע ומנהל. שילוב זה הוכיח וממשיך להוכיח את עצמו בהצלחת החברות ובעיקר ביתרון היחסי על פי מתחרים. השמירה המתמדת על השילוב בין החברות, עלויות הבניה הנמוכות, איכות הבניינים, בחירת המיקומים באזורי הביקוש המובילים והתפוסות הגבוהות בבניינים בשל ניהול שיווק ושימור לקוח מצוינים הוא ההישג הגדול שלנו.

אודות



VCELL הינה חברה פרטית בינלאומית המתמחה במתן שירותי מחקר, ייעוץ שיווקי ואסטרטגי, לחברות, רשויות, ארגונים ומוסדות, מהמובילים במשק הישראלי ובשווקים הבינלאומיים. החברה הוקמה בשנת 1996 ונמצאת בבעלותו של מר מוטי ויזל, מומחה ומרצה בתחום השיווק. המחלקה המסחרית ב VCELL מתמחה בעריכת מחקרי שוק וניתוחי היתכנות ייעודיים לנדל"ן מניב על הסקטורים השונים: מסחר, משרדים, תעשייה ולוגיסטיקה, דיור מוגן ובתי חולים סיעודיים, מלונאות, חניונים ותחנות תדלוק.

צוות החברה כולל יועצי שיווק ומימון המתמחים במגוון רחב של ענפים, כלכלנים, חוקרים, סוקרים, וסטטיסטיקאים, מאמנים ומדריכים ומרצים.



חברת קולירס אינטרנשיונל (Nasdaq: CIGI) הינה חברה ציבורית בינלאומית מהמובילות בעולם הפועלת משנת 1978 בתחום הייעוץ והמחקר בנדל"ן מסחרי. החברה פרוסה על פני 600 סניפים ב 68 מדינות ומעסיקה מעל 18,000 מומחים. החברה מנהלת בעבור לקוחותיה ברחבי העולם מעל 185 מליון מ"ר וביצעה עבורם מעל 70,000 עסקאות נדל"ן בשווי כולל של מעל 33 מיליארד דולר.

סניף החברה בישראל מייעץ ומלווה חברות בינלאומיות אשר מבקשות לשכור או לחדש הסכמי שכירות בארץ ובחו"ל, מלווה ומייעץ לחברות ובעלי נכסים בפיתוח העסקי הנדלני, שיווק ועסקאות רכישה ומכירה בארץ וברחב העולם.

מתודולוגיה ומקורות

נתוני המחקר מבוססים על מידע שנאסף על ידי החברות באופן שוטף על פי שיחות עם בעלי נכסים, חברות ניהול, גורמי מקצוע בתחום הנדל"ן העסקי, פרסומים רשמיים, מאמרים מקצועיים וכתבות בעיתונות הכלכלית.





חני הופמן

מנהלת חטיבת נדלן מניב, VCELL

בעלת תואר שני במנהל עסקים מהטכניון, תואר ראשון בכלכלה מאוני' חיפה. צברה ניסיון עתיר בתפקידי פיתוח עסקי וניהול השקעות בחברת גב-ים ובחטיבת ההשקעות של חברת הביטוח הראל בלווי עסקאות נדל"ן בארץ ובעולם, מחקרי שוק, התוויית אסטרטגיה שיווקית, ניתוחי כדאיות וביצוע בדיקת נאותות מקיפות.



מוטי ויזל

מייסד ומנכ"ל חברת VCELL

מנחה ומרצה בתחום השיווק מעל שני עשורים. יועץ, מלווה וחוקר את שוק הנדל"ן על כל גווניו, מגורים, משרדים, מסחר, תעשיות, דיור מוגן, לוגיסטיקה ועוד. ליווה ומלווה כ-200 חברות נדל"ן בארץ ובחו"ל, גופי ממשל, רשויות מקומיות ומחזיק במספר טכנולוגיות ייחודיות לשימוש ענף הנדל"ן.



רן רביב

מנכ"ל COLLIERS INTERNATIONAL ISRAEL

מנהל הסניף בישראל של חברת קולירס העולמית עם צוות מקצועי רב תחומי. בעל וותק של מעל 25 שנה ביעוץ וליווי של חברות מובילות מישראל ומחו"ל בעסקאות השכרה, מכירה, ויזום בארץ וברחבי העולם.



יורם יוסף

מנהל תחום בעלי נכסים COLLIERS

בעל תואר שני במימון ותואר ראשון בשיווק. בעל וותק של מעל 23 שנה בתחום הנדל"ן המסחרי. כסמנכ"ל בקבוצת מבנה ניהל למעלה מ-2 מיליון מ"ר של נכסים מניבים, עתודות קקע לפיתוח, 12 מרכזים מסחריים ולמעלה מ-3,000 שוכרים.



בין לקוחותינו



הרחבות ושירותי מחקר נוספים

BASIC

נתונים על מבנים ועסקאות במרחב התחרות
Class A, יותר מרמות המבנה, B, C



ZONE +

נתוני היצע וביקוש במרחבי תחרות היקפיים של
הנכס/ים



GO / NO GO

ניתוח עסקי כלכלי מקיף של עסקה או פרוייקט
לצורך קבלת החלטות לרכישה, השבחה או ביצוע



LAND SCAN

איתור קרקעות או מבנים העונים על קריטריונים
לצורך רכישה או השקעה



IN-DEPTH RESEARCH

מחקרי שוק ברמת מאקרו, מחקרי צרכנים, תכניות
עסקיות מפורטות



DEMOGRAPHICS

מידע מקיף על מיקומי עובדים ומבקרים, מדד
סוציו אקונומי, מאפייני תחבורה ותנועה



RETAILGENCE

מידע מדויק ומפורט לגבי תנועת קונים ומבקרים
באתר מול האתרים המתחרים, משך שהיה,
תדירות ביקורים, נתח שוק תנועתי ועוד





REAL ESTATE INTELLIGENCE

hani@vcell.co.il

Yoram.Yosef@colliers.com

03-5447284

03-6889968