



סקירת שוק המשרדים בירושלים:  
סיכום 2025 ותחזית 2026

מאת: YOUR SPACE מומחים לנדל"ן עסקי בירושלים

# הקדמה: שוק של חוסן והזדמנויות

קוראים יקרים שלום רב, שנת 2025 הציבה בפני שוק המשרדים אתגרים לא פשוטים ולמרות זאת שוק המשרדים בירושלים מוכיח חוסן יוצא דופן בהשוואה למרכז הארץ ולאזורי משרדים אחרים. בעוד בערים כמו פתח תקווה והרצליה נרשמו ירידות חדות ברמות האכלוס, השוק הירושלמי שומר על יציבות מרשימה.

החציון השני של שנת 2025 מאופיין בעליית מחירים קלה לצד ירידות קלות באחוזי האכלוס ו ברמות הביקושים לשטחי משרדים.

המחירים והמספרים המצוינים בסקר המשרדים שלהלן נכונים עד ליום 13/15/2026 בו נסגר המדגם המייצג.

ישנה ירידה במספר העסקאות להשכרה או מכירה בעיר. למרות זאת אנו מבצעים עסקאות ברמות מחירי שכירות שונות ומתרשמים שבעלי הנכסים מתחילים לגלות גמישות ומתיישרים עם המצב החדש ומספקים ללקוחות ערך הולך וגדל (במתן גרייסים לשוכרים והעלאת תקציב ההשקעות לבניית משרדים). למרות האתגרים של השנים האחרונות שוק המשרדים בירושלים מגלה חוסן שבא לידי ביטוי בשני אופנים ברמת אכלוס גבוהה שבגדול לא מאוד נפגע ביחס לאזורים רבים אחרים כגון פ"ת או הרצליה בהם יש ירידות חדות באחוזי האכלוס, וכן ברמת ממוצע מחירי השכירות.

דוח Your Space סוקר את ממוצע מחירי השכירות בבנייני משרדים בירושלים, את מצב אחוזי האכלוס בבניינים וזאת לפי חלוקה לאזורי התעסוקה השונים בעיר ולפי רמות הבניינים Class A/B/C בנוסף הדוח גם סוקר את ממוצע מחירי החניות בעיר וכמובן את רמת מחירי השכירות.

הסקר בוצע על פני מספר כולל של 96 בניינים בשלוש רמות שונות הכוללים כמיליון מאה אלף מ"ר משרדים בעיר ירושלים. להלן תוצאות הסקר, סיכום שנת 2025 בכל אזורי התעסוקה בירושלים. סיכום ממוצע מחירי שכירות, רמות אכלוס, וממוצע עלות מנוי חודשי לחניה.

אזור	כמות בניינים בסקר	כמות שטחים בסקר	כמות שטחים פנויים בסקר	מחירי שכירות מבוקשים ממוצע משוכלל	אחוז אכלוס ממוצע לאזור	מחירי חניות
הר חוצבים	20	374,100	67,500	₪72.4	82.0%	₪518.3
גבעת שאול	25	338,700	23,150	₪70.8	93.2%	₪615.7
תלפיות	21	241,500	16,480	₪75.4	93.2%	₪549.1
כניסה לעיר	12	126,500	1,803	₪86.0	98.6%	₪610.0
מרכז העיר	18	119,700	2,500	₪70.7	97.9%	₪728.6
בכל אזור ירושלים	96	1,200,500	111,433	₪72.7	90.7%	₪604.3



# בנייני משרדים Class A

אפיון: בנייני משרדים הנתפסים בעיני השוכרים כבניינים הטובים ביותר באותו האזור, ברוב הבניינים יש מערכות מיזוג מרכזיות, שומר בכניסה, רמת בינוי גבוהה של שטחים ציבוריים, שירותי ניהול של חברות מקצועיות בתחום, חניון רכבים מסודר, לובי מכובד ומפואר, שומר בכניסה, בית כנסת, ולפעמים גם חדר כושר.

בסקר זה נבדקו 62 מגדלים, ב-5 אזורי התעסוקה של ירושלים.

מחירי חניות ב Class A	טווח מחירי שכירות - Class A	מחיר ממוצע למ"ר - Class A	אחוז אכלוס Class A	כמות שטחים פנויים במטרים	כמות שטחים בסקר	כמות בניינים בסקר	Class A
₪529	68-95	₪84.7	75.2%	49,550	200,000	6	באזור הר חוצבים
₪710	75-100	₪88.1	92.2%	5,200	67,000	5	באזור גבעת שאול
₪625	79-100	₪82.4	88.4%	11,650	100,000	3	באזור תלפיות
₪620	68-95	₪88.1	98.6%	1,300	95,000	6	באזור הכניסה לעיר
₪764	80-110	₪95.0	91.1%	3,350	37,500	6	באזור מרכז העיר
₪649.5	68-110	₪85.1	81.1%	71,050	499,500	26	בכל אזור ירושלים

סקר זה מציג תפוסה ממוצעת של 81.1% ורוב האזורים שומרים על רמות תפוסה גבוהות למעט אזור הר חוצבים שהתפוסה בו ירדה ל 75%. מחירי שכירות למ"ר ממוצע משוקלל שנסקרו עומדים על 85.1 ש"ח למ"ר, מחירי השכירות המבוקשים הגבוהים ביותר שנסקרו הנם 95 ש"ח למ"ר באזור מרכז העיר ומנגד אזור תלפיות מציג את המחיר הממוצע הנמוך של 82.4 ש"ח למ"ר.

## תחזית להמשך 2026 בבנייני Class A

אנו צופים יציבות במחירים המבוקשים ובשיעורי האכלוס ברוב האזורים למעט אזור הר חוצבים שהתחרות בו תגדל עקב שטחים רבים פנויים ושטחים נוספים שיתפנו (כ 15,000 מ"ר) עקב מעבר של חברת מובילאיי למתחם משרדים שלהם. כמו כן באזור תלפיות מגדל חדש "מגדל התנופה" התחילה מסירה של שלב א' וצפוי להסתיים בנייה של שלב ב' מה שיוביל להגברת התחרות בעיר ולירידה בשיעורי האכלוס.



# בנייני Class B

בניינים ברמת גמר טובה בכלל השטחים הציבוריים אך נמוכה יותר בהשוואה לבנייני Class A. בניינים מסוג זה מבצעים לאחרונה, שיפוצים כלליים וחינוך השטחים הציבוריים הכוללים לוביים ושירותים ציבוריים, וזאת ע"מ לעשות מאמץ לשמור על הקיים, עוד בעלי נכסים נדרשים לשמור על המחיר ולא תמיד לעלות אותו, כולל לפעמים לבצע שיפוץ או השתתפות בעבודות בתוך המושכר וזאת כדי לשמור על השוכר שלא יעזוב.

בסקר זה נבדקו 29 מבנים ומגדלים, ב 5 אזורי התעסוקה של ירושלים.

ממוצע מחירי חניות Class B א	טווח מחירי שכירות - Class B	מחיר ממוצע למ"ר - Class B	אחוז אכלוס Class B	כמות שטחים פנויים	כמות שטחים בסקר	כמות בניינים בסקר	Class B
₪520.0	60-72	₪63.2	96.6%	2,500	73,300	5	באזור הר חוצבים
₪627.0	56-78	₪67.4	91.1%	13,900	156,200	5	באזור גבעת שאול
₪518.0	58-88	₪72.7	97.3%	2,920	107,500	6	באזור תלפיות
₪616.7	60-94	₪87.2	97.37%	500	19,000	6	באזור הכניסה לעיר
₪750.0	70-95	₪75.7	98.0%	1,050	51,500	7	באזור מרכז העיר
₪606.3	56-95	₪70.0	94.9%	20,870	407,500	29	בכל אזור ירושלים

בנייני Class B - שומרים על יציבות במחירי השכירות המבוקשים והם עומדים על ממוצע משוקלל של 70 ש"ח למ"ר. האזור שנסקר כאזור היקר ביותר עם רמות האכלוס הגבוהות ביותר (98% אחוז אכלוס) הינו אזור הכניסה לעיר. אזור הר חוצבים מציג את המחירים הנמוכים ביותר בכל האזורים עם מחיר ממוצע משוקלל של 63.2 ש"ח למ"ר.

## תחזית להמשך 2026 בבנייני Class B

אנו צופים ירידה במחירים המבוקשים ובשיעורי האכלוס ורצון של שוכרים לשדרג את עצמם במחירים טובים לבניינים איכותיים יותר (Class A) עקב הזדמנויות שיווצרו בשוק. בכדי לשמור על שוכרים בבניינים אלו בעלי הנכסים יצטרכו להוריד מחירים ולשדרג את נראות הבניינים. לדוגמה שטחי משרדים רבים שמאוכלסים ע"י המדינה ומתפנים לטובת מבנים חדשים של המדינה בעיקר באזור ג'נרי כניסה לעיר ירושלים.



# בנייני Class C

בנייני Class C - בנייני משרדים ישנים/מבנים עם אופי תעשייתי או מבני משרדים ישנים. בסקר זה נבדקו 36 בניינים, ב 5 אזורי התעסוקה של ירושלים.

מחירי חניות Class C ב	טווח מחירי שכירות - Class C	מחיר ממוצע למ"ר - Class C	אחוז אכלוס Class C	כמות שטחים פנויים	כמות שטחים בסקר	כמות בניינים בסקר	Class C
₪506.3	46-68	₪54.7	84.7%	15,450	100,800	8	באזור הר חוצבים
₪510.0	55-72	₪65.4	96.5%	4,050	115,500	11	באזור גבעת שאול
₪504.3	42-77	₪63.1	94.38%	1,910	34,000	7	באזור תלפיות
₪593.3	55-72	₪68.3	100.0%	3	12,500	3	באזור הכניסה לעיר
₪707.1	60-85	₪66.8	97.9%	1,450	68,200	7	באזור מרכז העיר
₪564.2	42-85	₪58.1	93.09%	22,863	331,000	36	בכל אזור ירושלים

בסקר זה של בניינים מסוג C ssalC המחיר הממוצע המשוקלל הינו 1.85 ש"ח למ"ר עם רמות אכלוס ממוצעות של 39%. האזור שמציג את רמת האכלוס הגבוהה ביותר והמחירים המבוקשים הגבוהים ביותר הינו אזור הכניסה לעיר עם רמת אכלוס של 100% ומחיר ממוצע משוקלל של 3.86 ש"ח למ"ר. גם בסוג בניינים אלו אזור הר חוצבים מראה חולשה עם מחיר ממוצע הנמוך מכל האזורים של 7.45 ש"ח למ"ר.

## תחזית להמשך 2026 בבנייני Class C

עקב עליה בתחרות באזור ירושלים בבניינים איכותיים יותר אנו צופים כי תהיה ירידה ברמות האכלוס ובמחירים המבוקשים (למעט אם יהיה פתאום זינוק משמעותי ומפתיע בביקושים לשטחי משרדים בירושלים). אנו צופים כי בניינים אלו שיתפנו יתחילו תהליך של שינוי ייעוד הריסה והפיכתם לבנייני מגורים או פרויקטים משולבים של מסחר, מגורים ומשרדים.



# סקירת מחירי מכירה - ריכוז נתונים לפי אזורי ביקוש

להלן פירוט ממוצעי המחירים לרכישת שטחי משרדים בירושלים, בחלוקה לאזורי הכניסה לעיר, גבעת שאול ותלפיות. הסקר מתמקד בעלות הממוצעת למ"ר משרדים (מעטפת) ובמחירי החניות בנפרד, ככלי עזר לחישוב כדאיות כלכלית ותשואות צפויות.

מחיר מכירה ממוצע לחניה בש	טווח מחיר למכירה למ"ר בש	מחיר מכירה ממוצע משוקלל למ"ר בש	טווח גדלים של שטחים למכירה במ"ר	כמות שטחים למכירה	מ"ר משרדים בסקר	משרדים למכירה
150,000	13,000-16,000	14,645	150-15,000	32,500	176,000	באזור גבעת שאול
155,000	13,000-16,000	14,500	150-5000	15,000	35,000	באזור תלפיות
250,000	16,000-20,000	17,900	160 ויותר	200,000	235,000	באזור הכניסה לעיר
185,000	13,000-20,000	17,266	150-15,000	247,500		בכל אזור ירושלים

## לסיכום:

**אזור הכניסה לעיר** מציג את המחיר המבוקש הגבוה ביותר והוא עומד על ממוצע של 17,900 ש"ח למ"ר מעטפת. אם זאת אזור זה הוא המסקרן והמבוקש ביותר שמציע משרדים למכירה. באזור זה בוצעו מספר גדול מאוד של עסקאות מכירה בהיקף מכירות של מיליארד ש"ח. עיקר הרוכשים הינם "משתמשי קצה" ולא משקיעים. אם זאת אזור זה מציע הכי פחות חניות לרכישה.

**אזור תלפיות מציג את המחיר הזול ביותר למ"ר** והוא עומד על מחיר ממוצע לרכישה של משרד ברמת מעטפת של 14,500 ש"ח למ"ר. למרות האמור אנו עדים לעסקאות אטרקטיביות באזור זה שיוורדים ל 12,500 ש"ח למ"ר מעטפת.

## תחזית שוק המשרדים למכירה לשנת 2026

להערכתנו, שנת 2026 תאופיין בהפרדה ברורה בין עסקאות השקעה לעסקאות משתמש קצה.

- **הזדמנויות למשקיעים:** נכסים שיוצעו במחיר של כ-13,000 ש"ח למ"ר יהיו האטרקטיביים ביותר, שכן הם מגלמים תשואה ריאלית של כ-7% (בהתבסס על שכירות ממוצעת של 75 ש"ח למ"ר מעטפת).
- **אתגרי השוק:** נכסים המתומחרים מעל 18,000 ש"ח למ"ר צפויים לזמן שיווק ארוך משמעותית, שכן הם דורשים דמי שכירות גבוהים במיוחד כדי להצדיק את מחיר הרכישה במציאות הכלכלית הנוכחית.



7 // YOUR SPACE

# סיכום: שוק המשרדים הירושלמי במבחן החוסן

שוק המשרדים בירושלים עבר סדרה של טלטלות בשנים האחרונות - החל ממשבר הקורונה, דרך העלאות הריבית החדות, כניסת AI לשוק והשפעות המלחמה. גורמים אלו הובילו לירידה מורגשת בכמות העסקאות וליצירת תחושת "המתנה" בקרב שוכרים ומשקיעים.

עם זאת, הנתונים בשטח מספרים סיפור של **יציבות יוצאת דופן**: בשונה מאזורים אחרים בארץ, השוק הירושלמי לא חווה נטישה. במהלך שנת 2025 בוצעו לפחות 2 אקזיטים בעיר הראשון - חברת פולפאט הירושלמית מתלפיות שנמכרה בסכום המוערך ביותר מ-500 מיליון דולר, וכן חברת טרמאונט מ-הר חוצבים שנמכרה גם כן בסכום דומה. שטחי המשרדים נותרו מאוכלסים ברובם המכריע, ורמות המחירים הצליחו להישמר למרות חוסר הוודאות.

## תחזית ומבט קדימה: שנת ההזדמנויות 2026

אנו נכנסים לשנה קריטית. במידה ורמות הביקוש יוותרו נמוכות במקביל למסירת שטחי משרדים חדשים במגדלי Class A, אנו עשויים לראות לחץ מסוים לירידת מחירים.

**עבור חברות וארגונים, זוהי בדיוק התקופה המייצרת הזדמנויות נדירות.** זהו "שוק של שוכרים" המאפשר לחברות בעלות חזון לנעול חוזים ארוכי טווח בשטחים איכותיים, ובמחירים שיהיה קשה למצוא כשהשוק יחזור לצמיחה מלאה. ניצול נכון של המצב הנוכחי עשוי לחסוך לחברה שלכם עשרות אחוזים בעלויות התפעול לשנים הקרובות.

הסקר מציג מידע וניסיון מקצועי בלבד. אין לראות בו המלצה לפעולה או השקעה. כל החלטה שתקבל בהתאם לשיקול דעת מקצועי של הקורא



YOUR **SPACE**

חברת Your Space מתמחה בשיווק, יעוץ, ותיווך לחברות בתחום המשרדים, תעשייה, לוגיסטיקה, ומסחר. בירושלים והסביבה.

office@yourspace.co.il

yourspace.co.il

02-7422255

נחום חפצדי 17 מגדל רם גבעת שאול ירושלים