



מגמות נדל"ן בעולם

פיליפ סיטבון, Corporate Strategy

למידע נוסף:

Philippe@bdo.co.il

מגמות גלובליות בנדל"ן ככלי תומך החלטות



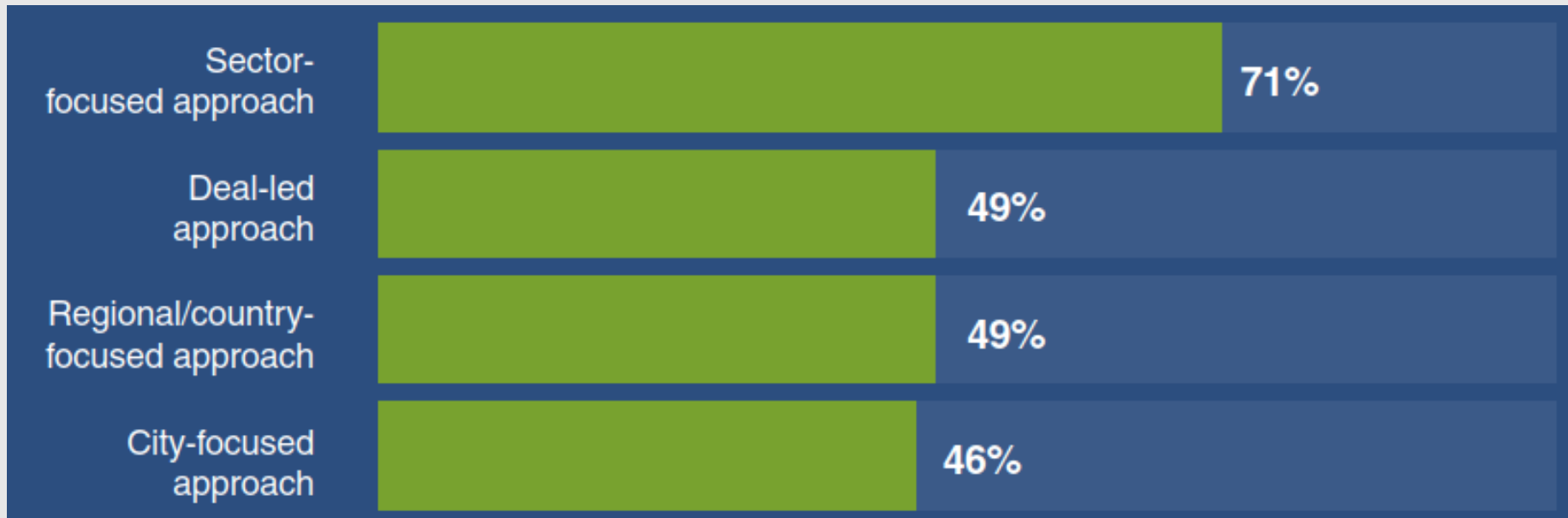
פיליפ סיטבון

מומחה לאסטרטגיה
עסקית BDO

פיליפ סיטבון הנו מומחה לאסטרטגיה עסקית ב-BDO בעל 25 שנות ניסיון בעבודה צמודה עם הנהלות בכירות ודירקטורים בארגונים מובילים. בהרצאתו היום, פיליפ, יציג מודל תומך קבלת החלטות לתיעודן מהלכים עסקיים. לאחר מכן, פיליפ, יוביל אותנו במגמות העל, ה-Megatrends שישפיעו על תחום הנדל"ן בעולם בשנה הקרובה.

איך משקיעי נדל"ן מקבלים החלטות?

How investors allocate capital to real estate?



Source: Emerging Trends Europe Survey 2025. Urban Land Institute

לפעול בסקטור במגמת ירידה או במגמת עלייה



נדון בחצי שעה הקרובה בשני נושאים:

1. מודל בסיסי לתיעדוף מהלכים

2. מגמות נדל"ן בעולם

1. מודל בסיסי לתיעדוף מהלכים

2. מגמות נדל"ן בעולם

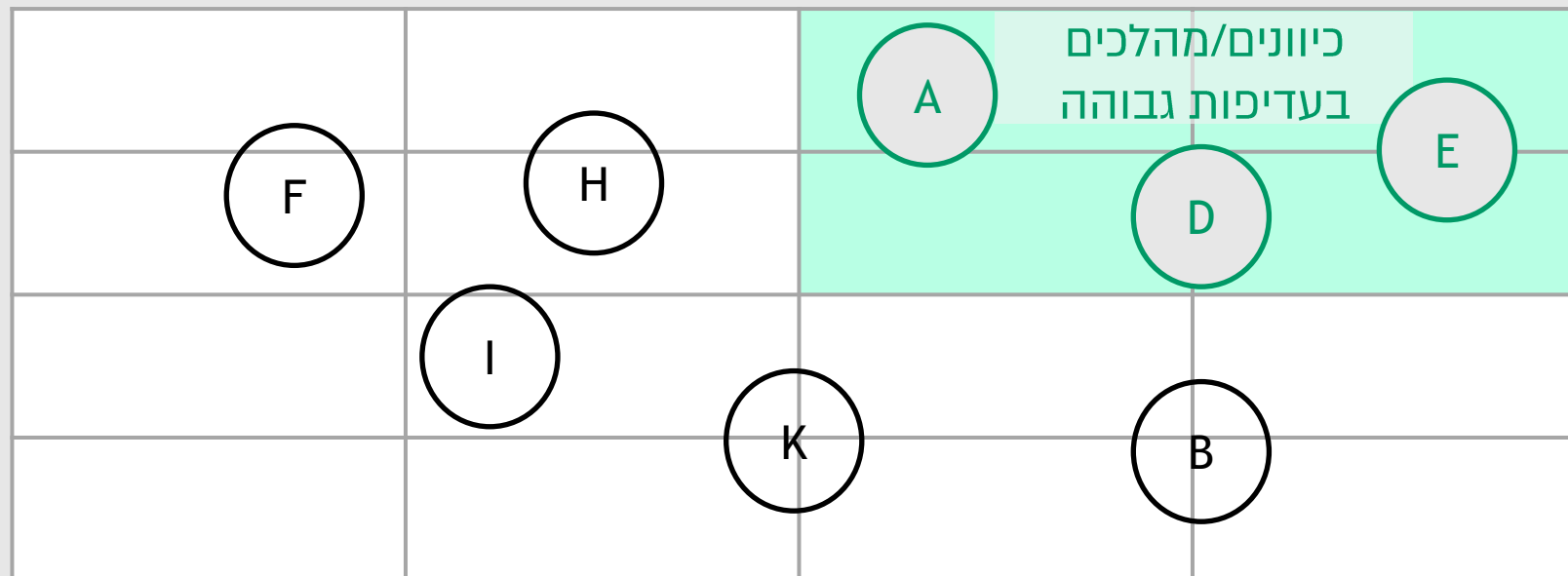
מודל תומך קבלת החלטות לתיעדוף מהלכים עסקיים

גבוהה

אטרקטיביות התחום

- גודל ויציבות השוק
- צמיחה והתאמה למגמות
- תשואה
- סיכון
- רמת תחרות
- חסמי כניסה
- ...

נמוכה

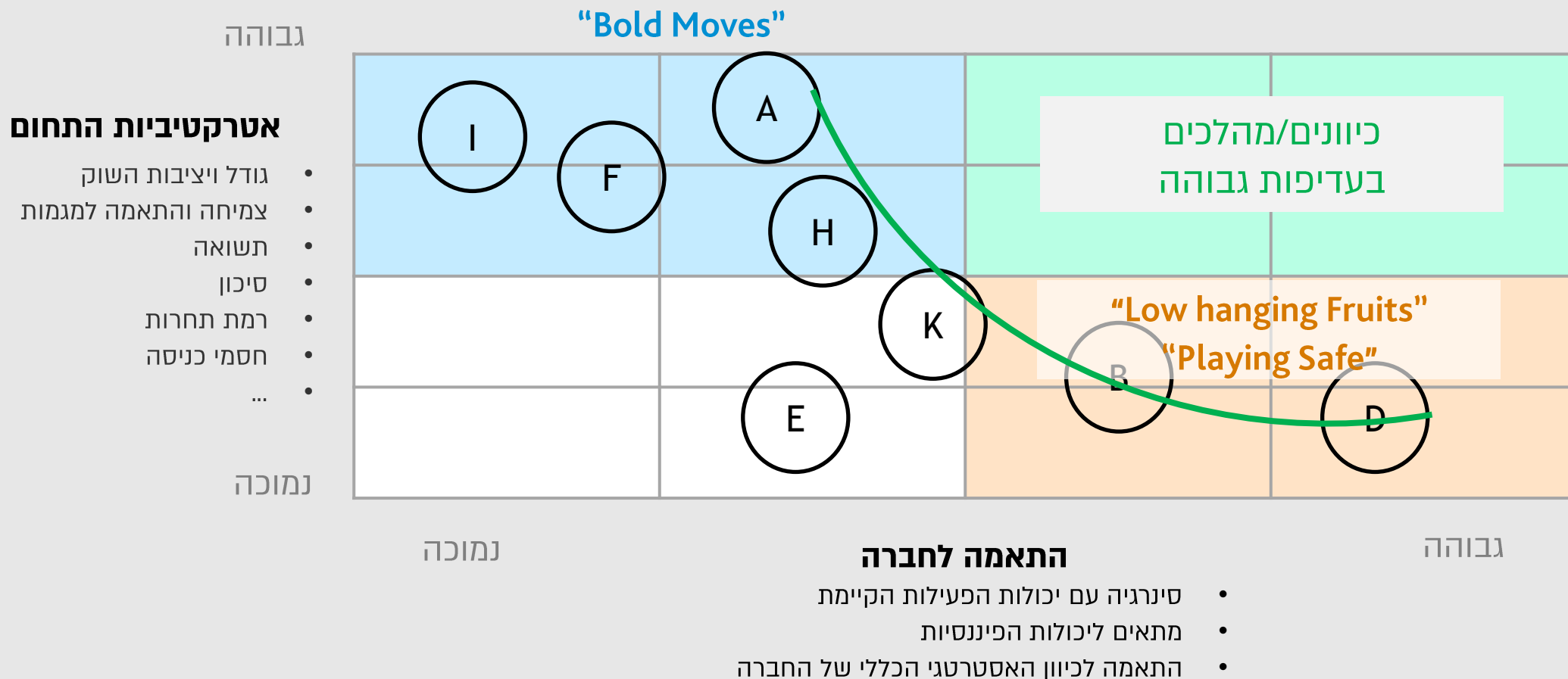


נמוכה **התאמה לחברה** גבוהה

- סינרגיה עם יכולות הפעילות הקיימת
- מתאים ליכולות הפיננסיות
- סיכון
- השפעה חיובית על הערך מול שוק ההון
- ...

במציאות, המהלכים הפוטנציאליים מתפלגים יותר בצורה הבאה...

לעיתים, מנהלים נדרשים לבחור בין לבצע "Bold Moves" או "Playing Safe"



מאיפה מנהלים שואבים את האומץ לבצע "Bold Moves"?

מקור האומץ לבצע "Bold Moves"

<p>ב'</p> <p>לבחון את ה- Worst Case Scenario</p>	<p>א'</p> <p>להיות "עתידן" יוצא דופן</p>
--	--

מקור האומץ לבצע "Bold Moves"

ב'

Worst Case Scenario - לבחון את ה-

א'

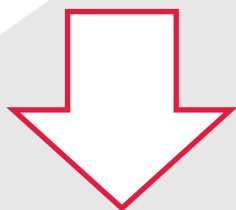
להיות "עתידין" יוצא דופן

בין היתר, להיות מסוגל לראות מעבר לפינה



מותרים מהספר: CEO excellence, Scribner edition

הבנת ה- Mega Trends בנדל"ן בעולם מסייע להחליט על Bold Moves



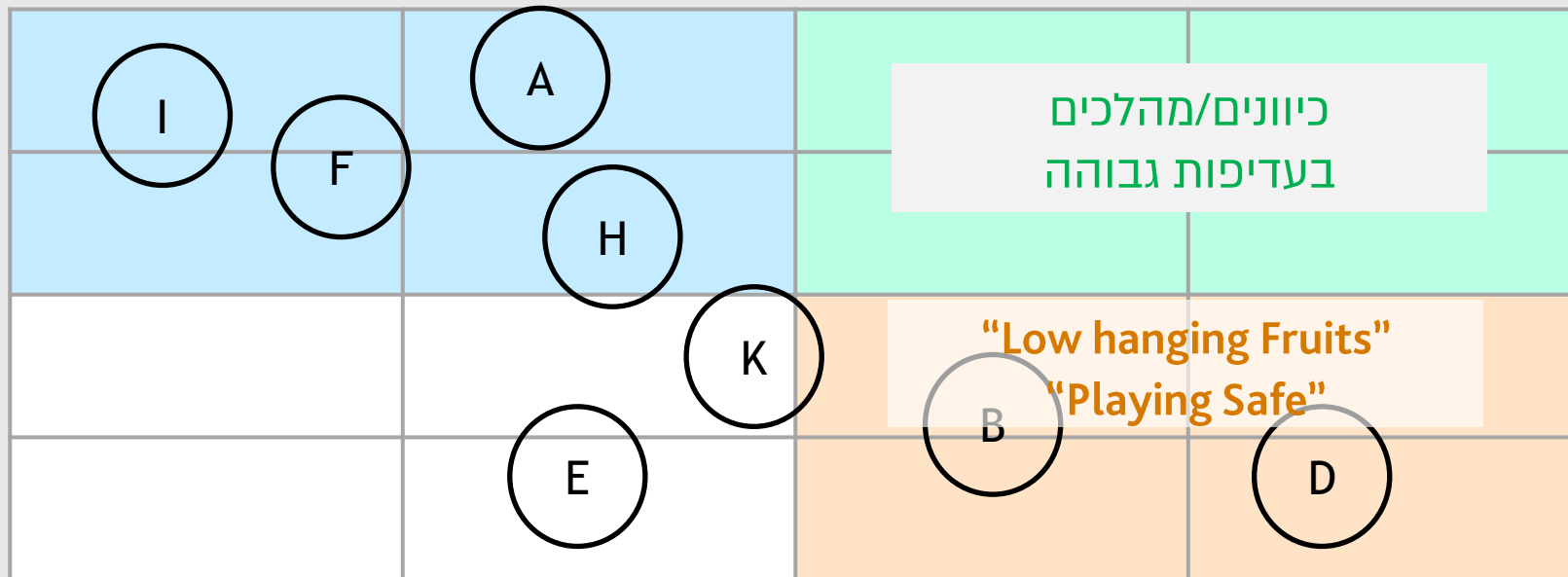
גבוהה

אטרקטיביות התחום

- גודל ויציבות השוק
- **צמיחה והתאמה למגמות**
- תשואה
- סיכון
- רמת תחרות
- חסמי כניסה
- ...

נמוכה

"Bold Moves"



נמוכה

התאמה לחברה

- סינרגיה עם יכולות הפעילות הקיימת
- מתאים ליכולות הפיננסיות
- התאמה לכיוון האסטרטגי הכללי של החברה

גבוהה

1. מודל בסיסי לתיעדוף מהלכים

2. מגמות נדל"ן בעולם

א- על פי סקטורים

ב- מגמות רוחביות

1. מודל בסיסי לתיעדוף מהלכים

2. מגמות נדל"ן בעולם

א- על פי סקטורים

ב- מגמות רוחביות

Sector trends: **(A)** Residential

1. Residential will continue to be one of the most attractive sector
In Europe at least, there is a demand-supply imbalance, basically applicable in all cities
2. Prime residential markets keep their appeal despite challenges

Mobility challenges
in cities



Increased urban
density



3. At the same time, workers are moving farther from their workplaces Work Anywhere, Live Anywhere

3. Flexible home and Cocooning

Households are improving their gardens, installing new entertainment centers, and converting closets and dead space into home offices



Sector trends: **B** Retail

1. Retail real estate has lost its attractiveness
2. Adaptation to e-commerce



Retail centers need to provide more space for pickup



More fulfillment space in the store

3. From transactional to experiential stores
The role of physical stores, in an increasingly digital commerce landscape is changing, turning stores into aspirational destinations

Sector trends: **C** Office

1. Concern over the uncertain future of the office in the hybrid working era
2. Working from home/working from anywhere (WFH/WFA)
 - a. Firms call to come back to offices, but employees might not follow.
 - b. Firms may ultimately reduce their workplace footprint
3. Rising demand for green certified office space (LEED, BREEAM and WELL office buildings)
 - 38% of North American and European cities have net-zero targets by 2030-2050
 - => over 70% of existing stock will need to be retrofitted in the coming years to meet environmental



Sector trends: (D) Growing demand for operational assets

- A growing tendency to invest in smaller, emerging sectors benefitting from megatrends
- Instead of passively collecting rents, some of them develop the operational expertise that goes with it.



Data Centers



New energy
infrastructures



Logistics



Self storage

Play a critical role in supporting:

- emerging technological ecosystems
- and the shift to a net zero economy.

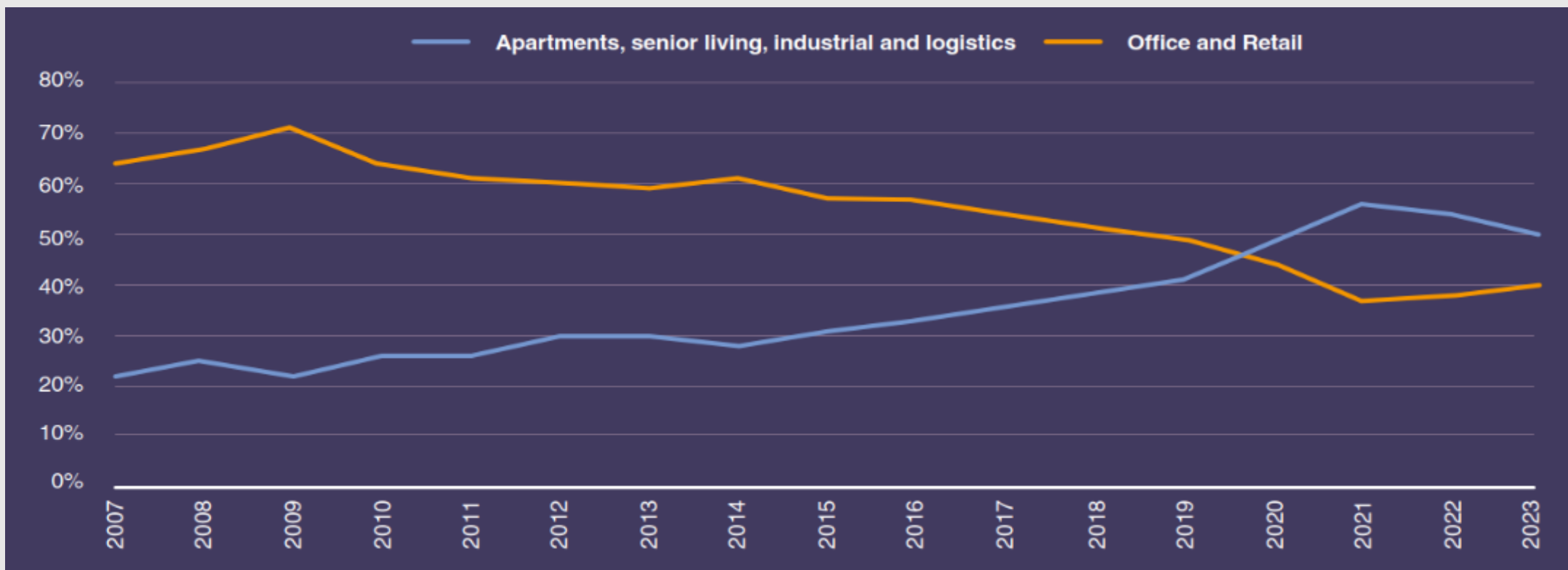
Sector trends: **D** Zoom-In on Data Centers

1. Massive demand from:
 - cloud computing
 - compounded by the growth of AI, which requires enormous amounts of computing power and data storage,
2. Supply of real estate has difficulty to cope with demand
3. Data centre operators are less sensitive to real estate price as it is a small element of their costs



Sector trends: Marco View

Share of global transaction volumes



Sources: MSCI Real Assets

1. מודל בסיסי לתיעדוף מהלכים

2. מגמות נדל"ן בעולם

א- על פי סקטורים

ב- מגמות רוחביות

Top trends: **E** Climate change and rising insurance cost



Top trends: (E) Climate change and rising insurance cost

1. Insurance costs are soaring in many markets
2. Millions of properties are so vulnerable that they cannot secure private insurance
3. Building in high-risk areas also costs more to make them more resilient.
4. Major USA Online listing services now provide climate risk data on their listings.
5. In the USA, 80 percent of homebuyers now consider climate risk when purchasing a home.

Top trends: (F) Modern Methods of Construction

Two hospitals in just 12 days (China during the COVID 19)



Top trends: (F) Modern Methods of Construction

1. Modern methods of construction (MMC) is a broad term that covers a range of



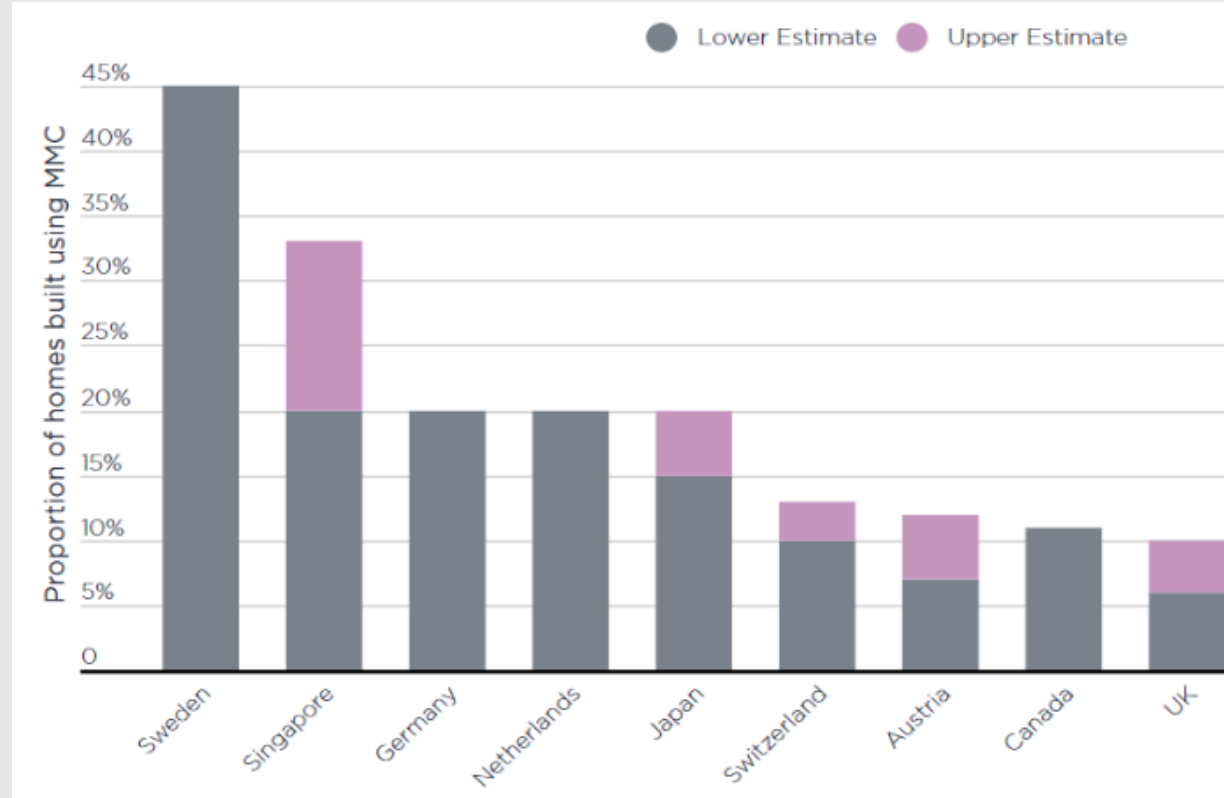
aim to build homes more quickly and efficiently

2. Main drivers:

- a. the cost and availability of labor
- b. supply shortages
- c. regulatory or governmental intervention

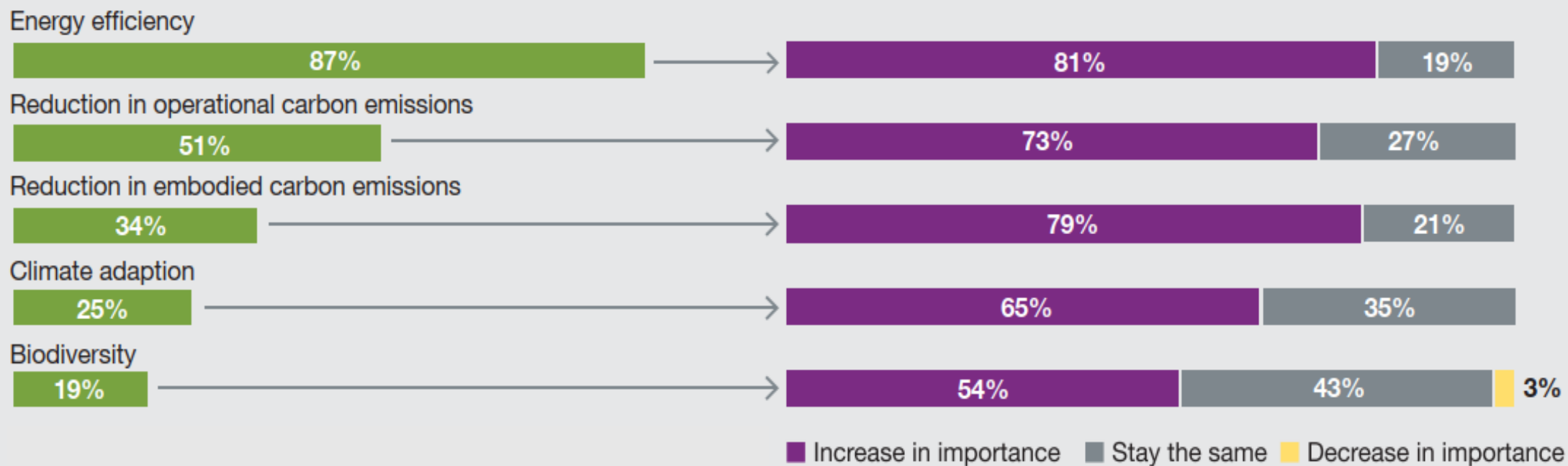
Top trends: (F) Modern Methods of Construction

Homes built per year using MMC



Top trends: **G** ESG – “A licence to Play”
 Most common parameters: Energy efficiency and carbon emissions

Europe: Environmental issues measured by the industry



but investment returns are harder to reach...

Source: Emerging Trends Europe survey

Top trends: **H** Proptech and AI

The use of technology to manage properties has accelerated sharply.



Big Data & digitalization of property data assets

(structuring large amounts of data)



Internet of Things (IoT)

for predictive maintenance



AI (Artificial Intelligence) & Machine Learning

for automation of back-office processes (make Big Data actionable)



Chatbots

for better customer experience



Virtual Reality

for better online search & home buying experience



New construction technologies

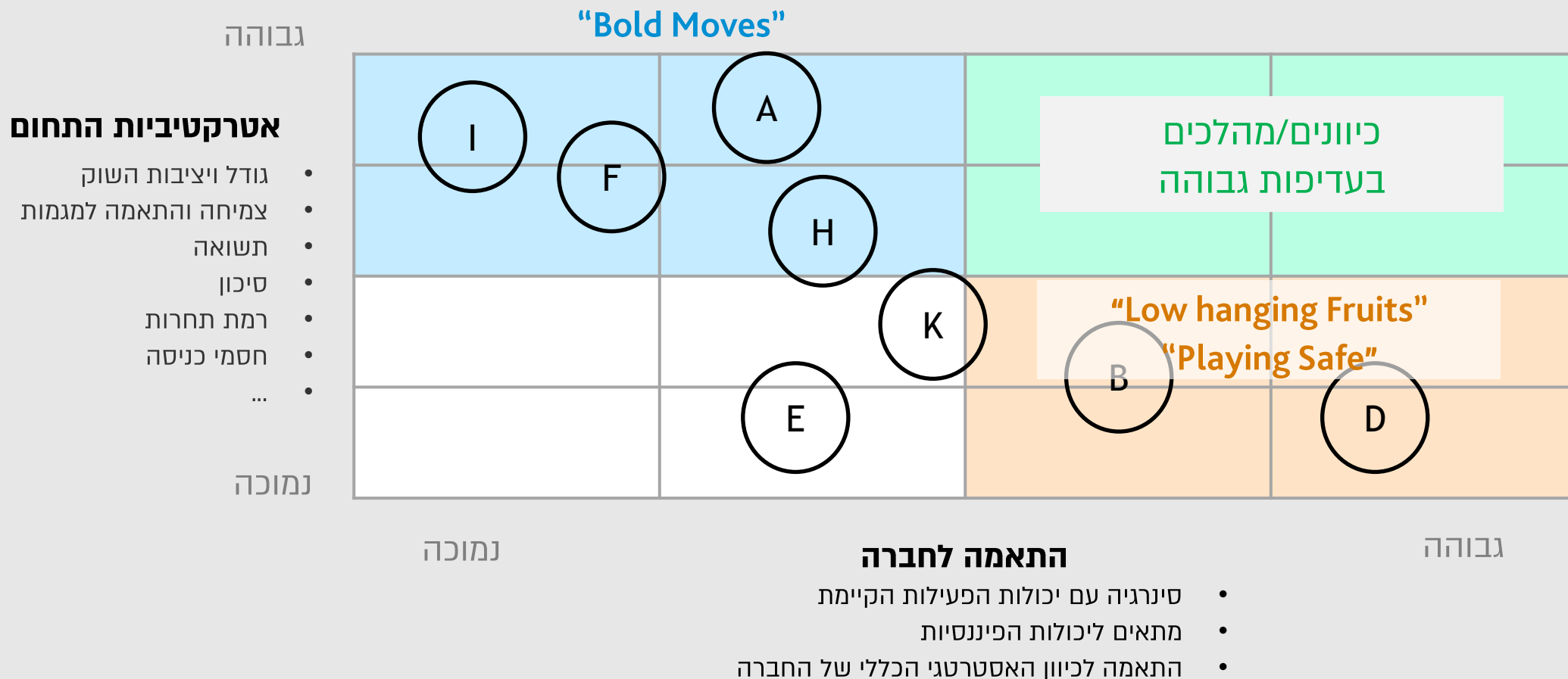
That drive sustainability

לסיכום

לפעול בסקטור במגמת ירידה או במגמת עלייה



לעיתים, מנהלים נדרשים לבחור בין לבצע "Bold Moves" או "Playing Safe"



מקור האומץ לבצע "Bold Moves"

ב'

Worst Case Scenario - לבחון את ה-

א'

להיות "עתידין" יוצא דופן

בין היתר, להיות מסוגל לראות מעבר לפינה



מותאם מהספר: CEO excellence, Scribner edition

A Residential

1. One the most highly rated real estate sector
2. Workers are moving farther from their workplaces
 - Work Anywhere, Live Anywhere
3. Flexible home and Cocooning

B Retail

1. Retail real estate has lost its attractiveness
2. Adaptation to e-commerce
3. From transactional to experiential stores

C Office

1. Uncertain future in the hybrid working era
2. Firms might ultimately reduce their workplace footprint
3. Rising demand for green certified office space

D Growing demand for operational assets:

1. Data centers
2. New energy infrastructure
3. Logistics
4. Self storage

E Climate change and rising insurance costs

F Modern methods of construction (MMC)

G ESG: a must

1. 38% of North American and European cities have net-zero targets by 2030-2050
2. Energy efficiency and carbon emission are the most common parameters measured
3. but investment returns are harder to reach...

H Proptech and AI



שיהיה בהצלחה!

פיליפ סיטבון, Corporate Strategy

למידע נוסף:

Philippe@bdo.co.il