

|   |    |         |                         |            |            |
|---|----|---------|-------------------------|------------|------------|
| 21.68x29.77                               | 31 | עמוד 48 | ידיעות אחרונות - הנדל"ן | 19.06.2012 | 32509639-7 |
| אוהד זנוס יו"ר לשכת שמאי המקרקעין - 14740 |    |         |                         |            |            |

חסן ערפה. תל אביב. מגדלי הורוביץ



# מי צריך כל כך הרבה משרדים?

מגדלי המשרדים ממשיכים לצמוח כמו פטריות אחרי הגשם, בעיקר בגוש דן. מי יאכלס את מיליוני המטרים הרבועים שנבנים בימים אלה, ולמה בכל זאת המשקיעים עדיין בוחרים בשוק זה? << עופר פטרסבורג

מגדלים בתל אביב ורמת גן שבעבר כולם הספידו, מלאים לגמרי ולא ניתן למצוא בהם שטחים פנויים להשכרה. בשלושת הבניינים האלה מתקבלים מחירי שכירות גבוהים ותשואה נאה מאוד לבעליהם.

חברות גדולות ורציניות כמו קבוצת עזריאלי, אלקטרה או גב ים ממשיכות לבנות מבני משרדים בקצב אינסטייבי. "החברות הללו לא בונות 'פילים לבנים' ולא ישקיעו כספים רבים ללא פוטנציאל רווח מבוסס ורציני", אומרים בשוק.

ממש כמו בתחום המגורים, גם בחיי פי רמה התפתחות העסק באה לידי ביטוי בכ" תובתו. אין ספק שחלק נכבד מתדמית הפי רמה ומעמדה היא המיקום והעיצוב שלה. זו התשובה לשאלה מי יאכלס את בנייני המשרדים החדשים: ככל שנבנים מגדלי משרדים חדשים, מתפנים משרדים אחרים באזורי ביקוש נמוכים, משרדים שהוסבו ממגורים או משרדים ששכנו בבניינים ישנים ומוזנחים. שוכרים "נוטשים" אלה ישדרגו עצמם לבניינים ומגדלים שנבנו בעשור האחרון ודיירי אותם מגדלים שנבנו בעשור האחרון שרוצים לשדרג את עצמם, יעברו למגדלים החדשים.

יותר ויותר בניינים ישנים המיועדים למגורים מתפנים היום ממשרדים ששכנו בהם עשרות שנים. אותם בניינים ישנים צפויים להישאר עם ביקוש ותפוסה נמוכים ובעליהם יצטרכו לבחון מחדש את גורלם: האם לשפץ את הבניינים, לזווג אותם מחדש במודל של הריסה ובנייה או לשנות

רם כספי), קבוצת מנורה מערכות והשמאי עדי נאור.

## עזריאלי לא מוטרד

בימים אלה בונה דוד עזריאלי את מגדל המשרדים הרביעי שלו בתל אביב. גודלה של כל קומת משרדים במגדל החדש היא פי 2 מגודל קומות המשרדים בבניינים ממול (המרובע והמשולש), 3,000 מ"ר לקומה. לדבריו, הוא אינו מוטרד מהיצף המשרדים המתוכנן בדרום הקריה. "אנשים מחפשים מקומות מצליחים עם מוניטין בתחום הניהול", הוא מסביר.

כיום שליש מהשוק הוא שוק של מכירה, ושני שליש מיועדים להשכרה. הפער בין מחירי ההשכרה לבין מחירי המכירה, גובה המחירים והציפייה, הם שיקבעו את החלוקה בעתיד. "קיים יתרון שיווקי מובהק למבנים הנבנים עתה ושיצאו לשוק ראשונים. בין אלה נמצאים אמות בפתח תקווה וצ'מפיון מול קניון איילון", אומר בן שחר. לדבריו, ינצחו בתחרות אלו שיבינו את המגמות בשוק ויתאימו את המוצר לצורך. "המסר הפרסומי יהיה קריטי", הוא מוסיף.

"אין חדש תחת השמש. גם לפני מספר שנים כולם התעניינו מי יאכלס את מיליוני המטרים הנבנים לצורך משרדים", אומרת עליזה כהן, הבעלים של רשת רשף נכסים, המתמחה בנדל"ן מניב. "זה נכון שמשרדים הגיעו למצב של גמר בנייה ללא שוכרים, אך כיום ניתן לראות בבירור כי מגדל משה אביב, מגדל סונול ומגדל ששון חוגי, שלושה

מיליון מ"ר (!) מצויים בתכנון. היצע הבנייה כיום יספק ביקוש של 4-5 שנים. בצירוף עם התחלות בנייה מתוכננות אנו מדברים על עודף היצע מובהק", אומר תמיר בן שחר, מנכ"ל חברת הייעוץ צ'מ נסקי בן שחר, שהשלים בימים אלו מחקר על שוק המשרדים הצומח. התוצאה בלתי נמנעת: מחירי דמי השכירות החודשיים יירדו בשנתיים הקרובות.

"השאלה המרכזית היא מי יאכלס את מיליוני המ"ר שייבנו", אומר מוטי ויזל, יועץ נדל"ן מניב ותיק. "התשובה חד משמית לצערי: לא יהיה מי שיאכלס כמות כזו של שטחי משרדים".

זו אולי הסיבה לכך שבשנה האחרונה מתפתח ענף חדש: קבוצת רכישה למגדלי משרדים. או במלים אחרות: קח אופציה על הקרקע ותתחיל לבנות רק על השטחים שמכרת/השכרת. צביה לבייב, למשל, מתעניינת בהצטרפות לקבוצת רכישה של הני הורוביץ בחסן ערפה בתל אביב. טדי שגיא רכש ארבע קומות במגדלי הארבעה בתל אביב של האחים חג'ג' 18 מיליון שקל, עוד לפני שנבנו.

האחים חג'ג' שיווקו את מגדל הארכי עה הדרומי כולו לקבוצת רכישה בתוך זמן קצר. קבוצת הרכישה כוללת את טדי שגיא, אמיר נחמד, אייל ולרמן (מלאנוקס), שלמה דוברת (כרמל ונצ'רס), משרד עורכי הדין עמר, רייטר וג'אן, משרד עורכי הדין שמ' עוננו רוזנבך, אפי נוה (יו"ר ועדת האתיקה בלשכת עורכי הדין), עו"ד גד טיכו (משרד

נדמה שמהו השתבש לגמרי: אפשר היה לחשוב כי בשל הביקוש הרב למגורים יעדיפו הרויות, יזמי הנדל"ן ובעלי הקרקעות לנות פרויקטים המיועדים למגורים ופחות פרויקטים המיועדים למשרדים. אבל העיריות, ביחד עם היזמים הגדולים, ממשיכים לבנות מיליוני מטרים של משרדים. בשביל מי הם בונים כל כך הרבה? לא ברור.

"אם תקנו היום בנייני משרדים, זו תהיה מצבה של כסף", מזהיר ג'קי מוקמל, מנכ"ל ובעלים של חברת מאן נכסים. לדבריו, המי חירים יתחילו לרדת דראסטית בסוף 2012, ובשנתיים הקרובות יירשמו ירידות של 20 ואף 30 אחוז, בגלל עודף ההיצע. כדוגמה הוא נותן את מגדל המשרדים המודרני אל-קטרה, מגדל מרכזי ברחוב יגאל אלון בתל אביב, סמוך למגדלי עזריאלי, ששיווקו אך תקופה ארוכה.

מחקר שהושלם בימים אלה ומפורסם כאן לראשונה מגלה כי השנים הבאות, 2013-2014, יהיו גורליות בתחום הנדל"ן למשרדים, בשל השילוב של עודף היצע גדול בשוק זה לצד ירידת מחירים חדה. כבר היום שליש מהשוק מוצע למכירה.

הבועה הזו צפויה להתפוצץ בעיקר בגלל הכמויות הבלתי נתפסות של משרדים שנבנים כאן. הביקוש השנתי הממוצע למשרדים עומד על 120-110 אלף מ"ר. אולם בשלוש השנים הקרובות עומד להתווסף היצע של כ-550 אלף מ"ר. רק השנה תחל בנייתם של כ-400 אלף מ"ר נוספים, ולמעלה משלושה

|   |    |    |      |                         |            |            |
|---|----|----|------|-------------------------|------------|------------|
| 21.51x29.33                               | 32 | 48 | עמוד | ידיעות אחרונות - הנדל"ן | 19.06.2012 | 32509657-7 |
| אוהד דנוס יו"ר לשכת שמאי המקרקעין - 14740 |    |    |      |                         |            |            |

צילום: שאטרסטוק



# מי צריך?

<< המשך מעמוד 48

את ייעודם.

כבר היום רואים סנוניות ראשונות לכך: בבית התעשיינים והטקסטיל מול הדולפינריום בתל אביב מתכננים להסב חלק מהמשרדים למגורי יוקרה. בעולם קורה תהליך מעניין לא פחות. בהלסינקי שבפינלנד, למשל, שנבחרה השנה לבירת העיצוב העולמי, משכירים את המשרדים הישנים במחיר מסובסד לאמנים צעירים, ארכיטקטים, מעצבים וסטודנטים בתחילת דרכם, תמורת טיפוח המקום, תחזוקה והשבתו.

## הרוב בגוש דן

עיקר היצף המשרדים נרשם במרכז המטרופולי. אין קילומטר בתל אביב היום שלא מתוכננים בו מגדלי ענק של משרדים: לאורך מנחם בגין, בין עזריאלי לרחוב הארבעה, במתחם יצחק שדה-המסגר (חסן ערפה) שחברת מגדלים כבר משווקת בו את המגדל הראשון, בלה גארדיה-אילון, ברוב טשילד, בנווה צדק, ברחוב אילת בדרום תל אביב, ברמת החייל ואיפה לא.

הגרעין הקשה של היצף המשרדים כולל את תל אביב, רמת גן, גבעתיים, בני ברק, גבעת שמואל, פתח תקווה, הרצליה והוד השרון. האוכלוסייה המתגוררת בערים אלה מונה כ-1.1 מיליון תושבים (15% מכלל האוכלוסייה) וצומחת בשיעור של 2%-1% בשנה. בשש השנים האחרונות התחילו בבנייתם של 600 אלף מ"ר כשטחי משרדים באזורים אלו - כ-120 אלף מ"ר בשנה בממוצע.

בבני ברק בונים רק משרדים. כך למשל נבנית בעיר מעין "עיר חדשה" של מגדלי משרדים בשם בי.בי.סי (בני ברק סנטר). לאחרונה החלו בבנייתם של בניין ב.ס.ר. 3, מגדלי ויטה ומגדל צ'מי פיון החדשים. ברמת גן ממשיכים להריחב כלפי מעלה את אזור הבורסה, כולל שדרה לאורך נתיבי אילון. בהוד השרון נבנה בניין נוסף במגדלי הוד השרון אשר גם הוא, בדומה למגדלי עתידים בתל אביב, מוגדר כתעשיית היי טק; בגבעתיים לא בנו כלום, אבל מתכננים את הסיטי שיהיה מהגדולים והמרשימים בקריות המשרדים של גוש דן, עם המגדל הגבוה בארץ, בן שבעים קומות משרדים, של יורוקום נדל"ן. 14 מגדלי משרדים, לא פחות, בני כשלושים קומות, מתוכננים גם במתחם חסן ערפה, מרכז מגדלי המשרדים החדש של תל אביב. היום נמצאים שם פחוני אסבסט על המובלעת שבין יצחק שדה, המסגר ודרך בגין. אלו יצטרפו לשורה ארוכה של משרדים המתוכננים לאורך רחוב המסגר.

## מגדלי המשרדים המשווקים בימים אלו

בית קרדן, תל אביב  
בית אלקו, תל אביב  
מגדל ויטה, בני ברק  
מגדל אפריקה שפירא, בני ברק  
מגדל אלייד, בני ברק  
מגדל אמות, פתח תקווה  
מגדל המילטון, פתח תקווה  
מגדל אשטרום, הוד השרון  
מגדל עוגן, נתניה  
מגדל עתידיים, רמת החי"ל  
תל אביב  
מגדלי הורוביץ ושבט משה  
בחסן ערפה, יצחק שדה תל אביב

## מגדלים בהקמה

בסר 3, בני ברק  
בסר 4, בני ברק  
אחים חג'ג', 2 מגדלים, הארבעה תל אביב  
מתחם בסר / מגדל, יגאל אלון ת"א  
מתחם קנדה ישראל, הרצליה  
גב ים מתחם מפעלי חמצן, הרצליה  
מתחם קנדה ישראל / אקרו נדל"ן, הרצליה

הבועה ופינויים של עשרות אלפי מ"ר. להערכת המחקר של צ'מנסקי בן שחר, היום דמי השכירות החודשיים גבוהים, אך צפויים לרדת משנת 2013 לאור גמר הבנייה הצפוי.

לפני גל הבנייה האחרון היה שקט יחסית במשך מספר שנים בתחום היוזמות בשוק המשרדים. הבניינים היחידים שבנייתם הושלמה בתל אביב היו בית קרדן (תוספת של כ-15,000 מ"ר לשלב א'), מגדל אל-קטרה ובית חוגי כבורסה ברמת גן, ומגדל קונקורד באזור התעשייה בני ברק. "כתור צאה מכך נוצר איזשהו מחסור של משרדים חדשים ברמה גבוהה. זו אחת הסיבות לכך שיוזמים רבים ראו בתקופה זו עיתוי טוב ליציאה לפרויקט", אומר אורן גלזר, מנכ"ל משותף באנגלו סכסון תל אביב, המפעילה חטיבה מסחרית ארצית.

## מגלים את השוליים

היום המגמה היא לצאת אל מחוץ לתל אביב. "הצורך בשטחי משרדים נרחבים, והרגישות למחיר (דמי שכירות, דמי ניהול, ארנונה ועלויות חודשיות נוספות) הינם הגורמים המשמעותיים ביותר ליציאתם של משרדים של חברות ממרכזי המטרופולינים אל שוליהם", מסביר תמיר בן שחר. באופן אבסורדי, דווקא הממשלה ומוסדותיה פורסים את שירותיהם במגדלי משרדים בלב ליבן של הערים, במקום להתמקם בשולי העיר, היכן שהחנייה זמינה והמחיר רים זולים. כך, לדוגמה, משרדי הממשלה בתל אביב ממוקמים במגדל מול קניון עזריאלי ומטה משטרת תל אביב ממוקם

## התשואה עדיין טובה

אז מה ההיגיון התכנוני שעומד מאחורי הצפת המשרדים? ובכן, מרכז המטרופולין מרושת בכבישי אורך ורוחב, ביניהם מצויות שכונות המגורים ולאורכם מצויים מוקדי התעסוקה הקיימים והעתידיים. כרגע מרויחים מוקדי התעסוקה לאורך איילון, דרך נמיר וכביש גהה, כאשר הקו המקשר ביניהם הוא ציר ז'בוטינסקי, הוא "ציר המשרדים". מוקדי התעסוקה העתידיים מתוכננים גם הם לקום על קו זה, שבו צפוי לעבור גם הקו האדום של הרכבת הקלה, וביניהם גלילות, תל אביב 2000, מע"ר גבעתיים, בני ברק ומחלף קסם, מוקדי התעסוקה הגדולים המיועדים לעשור הקרוב.

אוהד דנוס, יו"ר לשכת שמאי המקרקעין, קועין, אומר כי השקעה בנדל"ן מניב שמי עניקה תשואה של 8% עדיין טובה יותר מתשואה של 2% שמעניקים הבנקים על פיקדונות. לכן השוק הזה מושך אליו משקיעים. בנוסף, ההגבלות שהמדינה הטילה על משקיעי נדל"ן בשוק המגורים העבירו חלק מהם לשוק הנדל"ן המניב, ובכלל זה לשוק המשרדים.

מחירי המשרדים באזור המרכז, אומר דנוס, עומדים על 8,000-12,000 שקל למ"ר בנוי למכירה, לא כולל מע"מ. שכיחות תעלה כ-80-50 שקל למ"ר מעטפת. דמי הניהול נעים בין 6 ל-15 שקל למ"ר. תלוי בבניין, בשטחי הציבור, בסטנדרט ובהשקעה.

ממוצע דמי השכירות החודשיים היום מתקרב ל-80 שקל למ"ר ומתקרב לרמות בהן היה בשנת 2001, ערב פרוץ משבר

ברמת החייל. אפילו מפקדות הצבא פוזרות בין מגדלי היוקרה בעיר, והקופה הציבורית רושמת.

חברות הייטק, מתברר, מעדיפות להימקם אחת ליד השנייה (ולרוב גם מאותו התחום) בפארקי תעשייה ייעודיים לפעילות, כגון מתחמי רמת החייל ועתידיים, או הרצליה ביונס פארק. המחקר של חברת צ'מנסקי בן שחר מגלה כי כ-20% מסך התרופות השנתיות של משרדים במרכז המטרופולי מגיעה מצד חברות הייטק.

מול מבול המגדלים המתוכנן במרכז העיר, חוזרות גם חברות האם של עסקים רבים אל מרכז העיר, במקום למשוך את אלפי עובדיהן החוצה. בוק, לדוגמה, יושבת על 71 קומות במגדלי עזריאלי. הנהלת הבנק הבינלאומי ממוקמת ברחוב רוטשילד בתל אביב.

לעומתם יש חברות שבחרו בדרך אחרת: הנהלת חברת פו, לדוגמה, ממוקמת ביוזר פארק ביקום; הנהלת חברת הרבוע הכחול עברה מגבעתיים לפארק אפק בראש העין; הנהלת חברת הביטוח מגדל ממוקמת (ומתרחבת) בקריית אריה בפתח תקווה. זהו תהליך טבעי ונדרש בכל מרכז אורבני גדול.

במחקר של צ'מנסקי בן שחר מיפו את 100 החברות הציבוריות הגדולות הפועלות בישראל וחברות במדרג תל אביב 100. למעלה ממחצית הנהלות חברות האם ממוקמות במרכז המטרופולי, כשליש בתל אביב. למשל, חברות אבגול, נסטקנולוגיות וסרגון הינן הנהלות של חברות הייטק אשר התמקמו ברמת החייל; דיסקונט השקעות, כלל ביטוח, קרדן ובזק התמקמו ברחוב מנחם בגין; לאומי, הפועל לים, דש אייפקס ודיסקונט התמקמו ברחוב יהודה הלוי, אלביט הדמיה ונכסים ובניין ברחוב וייצמן. 10% מהנהלות של החברות הציבוריות הגדולות ממוקמות בפתח תקווה וברמת גן, בגבעתיים רק אחוז.

מתברר כי בניגוד למקובל בעולם, 20-15 הנהלות של חברות מחליפות מיקום מדי שנה בישראל. כל הנהלה כזו דורשת שטח ממוצע של 2,000-3,000 מ"ר, וכך מתקיים ביקוש ל-40-50 אלף מ"ר בכל הארץ.

"המבחן הגדול של שוק המשרדים בישראל יהיה בשנה הבאה", מסכם ג'קי מוקמל ממאן נכסים. "אם לא תהיה תפנית בשוק הגלובלי ולא תורגש התאוששות פיננסית, נראה משבר לא קטן. הזעזוע בענף יהיה כה קשה, עד שיאפיל על המשברים שפקדו אותו בעשור החולף. תופעת היצף המשרדים באזור המרכז עשויה להביא למצב שמי שקיעים פרטיים עשויים לאבד את הביטחון ביכולתם להשכיר את כל שטחי המשרדים במגדלים, ולהוריד מחירים במטרה להקל על עצמם את החזרת התמורה שאליה התחייבו כלפי הבנקים".