

## מאות אלפי מ"ר של משרדים חדשים: בני ברק מתקרבת לשמיים

19.8.2010 | 07:05 מאת שלומית צור

אנשי הנדל"ן בישראל חלוקים בדעתם ■ מחסור בהיצע של שטחי משרדים צפוי להביא לעליית מחירים באזור המרכז ■ ואולם פרויקטים רבים נמצאים בתכנון, והסתערות קבוצות הרכישה על התחום עשויה להביא לעודפי שטחים ■ רק בעניין אחד יש הסכמה: השחקנית החמה בשוק היא בני ברק

<< שחקנית חדשה צפויה לבלוט בשנה הקרובה בענף הנדל"ן למשרדים באזור המרכז: בני ברק.

המתחם שנמצא מזרחית לרחוב בן גוריון וצפונית לרחוב ז'בוטינסקי בעיר, מאופיין כיום ברובו באזור מוסכים מיושן נטול תשתיות ראויות. מגדלי בסר 1 ו-2 וקומפלקס קונקורד שהקימה אפריקה ישראל לפני שמונה שנים ברחוב בן גוריון, נראים כנטע זר במתחם הישן, אך מתברר כי אנשי בסר ואפריקה השכילו להיות הראשונים שזיהו את המתחם כאלטרנטיבה להיצע המשרדים האוזל והולך במתחם הבורסה ברמת גן, הנמצא במרחק של דקות נסיעה בודדות משם.



מבדיקה שערך TheMarker עולה כי שטחי המשרדים הנמצאים כיום בתהליכי בנייה או בהליכים מתקדמים של הוצאת היתרי בנייה בבני ברק, עומדים על מאות אלפי מטרים. אם מסתכלים על הדמיית המתחם שנבנה כיום בצפון-מערב העיר קשה להאמין כי מדובר בבני ברק, כאשר על פי

ההדמיה, הכוללת אך ורק תוכניות מאושרות, המתחם דומה יותר למתחם הבורסה ברמת גן. "במתחם שבין רחוב ז'בוטינסקי לרחוב ששת הימים מיועדים להיות חצי מיליון מ"ר שטחי משרדים", אומר ראש עיריית בני ברק, יעקב אשר.

בצמוד למגדלי בסר 1 ו-2 ברחוב ששת הימים, עומד לקום מגדל נהור, שתקים חטיבת הנדל"ן של חברת דן במקום מוסך האוטובוסים הנמצא כיום במקום. המגדל יכלול יותר מ-60 קומות ולא פחות מ-110 אלף מ"ר של שטחי משרדים, מתוכם 5,000 מ"ר שטחי מסחר. היתר הבנייה לפרויקט צפוי להתקבל בשבועות הקרובים. בסמוך לקומפלקס הבניינים קונקורד שבנתה אפריקה ברחוב בן גוריון, הכולל 13 אלף מ"ר המושכרים ברובם לקופת חולים כללית, לאומי-קארד ופלאפון, מסיימת בימים אלה אפריקה להקים את מגדל קונקורד הכולל 20.5 אלף מ"ר שטחי משרדים ב-19 קומות, ובצמוד אליו בונה חברת אשטרום את מגדל ויטה בסדר גודל דומה.

"כרגע אזור בני ברק מאופיין במחסור בשטחי משרדים", אומר קובי שלום, מנהל חטיבת נכסים מניבים באפריקה ישראל. "קומפלקס קונקורד הנוכחי מושכר בתפוסה של 100%, כאשר כמדיניות אנחנו לא אוהבים להשכיר שטחים קטנים. אבל כל שטח קטן שמתפנה שוכרים אותו מיד במחיר ממוצע של 50-60 שקל למ"ר ברמת מעטפת ו-75-80 שקל למ"ר ברמת גמר. הבורסה נהפכה למתחם יקר שברובו כבר תפוס, ובני ברק נהפכה לאלטרנטיבה מצוינת. במגדל קונקורד אנחנו משכירים שטחים ברמה של 60 שקל למ"ר ברמת מעטפת".

בנוסף, מול קניון איילון ברמת גן בונה כעת חברת צ'מפיון מוטורס מגדל משרדים הכולל 40 קומות ושני אולמות תצוגה לדגמי החברה; מזרחית למכון מור ברחוב ז'בוטינסקי בבני ברק מחזיקה חברת הכשרת הישוב בקרקע עם תוכנית מאושרת להקמת מגדל משרדים בשטח 50 אלף מ"ר; ומאחורי מכון מור מקימה קבוצת בסר את מגדל בסר 3 ובצמוד אליו צפויה הקבוצה להקים גם את מגדל בסר 4.

"רק המגדלים שנבנים כעת צפויים להכניס לעירייה עשרות מיליוני שקלים", אומר אשר. "עם הכספים האלה נוכל להשקיע בתשתיות באזור ובבניית כבישים פנימיים ראויים".

### קבוצות הרכישה עוברות למשרדים

מי שרוצה לדעת מהן המגמות בשוק הנדל"ן, כדאי שיעקוב אחרי תנועת קבוצות הרכישה בתחום. מי שיעשה כך יגלה כי הקבוצות נמצאות כבר מזמן בתהליך של נטישת ענף המגורים - ובמקום זאת מעדיפות ליזום הקמת מגדלי משרדים בהיקפים של מאות מיליוני שקלים. זאת, על רקע ההנחה ששוק המגורים פחות או יותר מיצה עצמו, בעוד שבשוק המשרדים קיים מחסור חריף.

ואכן, אנשי נדל"ן רבים סבורים כי הבנייה המועטה של מבני משרדים במרכז ובמיוחד בתל אביב יצרה מצב שבעתיד הקרוב ייקלע השוק למחסור בשטחים. לעומתם, אנשי נדל"ן אחרים סבורים כי מדובר בהערכות מוגזמות, וכי היזמות הקיימת כיום תספק את הביקושים עד לסוף העשור.



הדמיה של הפרויקט של קבוצות הרכישה **תדהר** וסופרין ברמת החי"ל

שוק הנדל"ן למשרדים עוד לא התאושש מטראומת בועת ההיי-טק שניחתה עליו לפני כעשר שנים. באותה תקופה הוקמו ואוכלסו רוב מגדלי המשרדים בתל אביב ובמתחם הבורסה ברמת גן, מתוך ציפייה שפריחת ההיי-טק תספק עוד ועוד ביקושים לשטחים. חברות ההיי-טק קטנות שכרו אלפי מ"ר של שטחים מתוך כוונה להתרחב בעתיד, והביקושים היו בשמים. כשהבועה פקעה - פקעו גם הביקושים ומגדלי המשרדים דולדלו במאות אלפי מ"ר ודמי השכירות נחתכו כמעט בחצי. השטחים שהתפנו כתוצאה מאותו משבר, הספיקו, בסיוע כמה מגדלים חדשים יותר, לספק את הביקושים לעשור הנוכחי.

### "המחירים יעלו"

מנכ"ל חברת מאן נכסים, ג'קי מוקמל, סבור כי היקף שטחי המשרדים הפנויים באזור המרכז מונה עשרות אלפי מ"ר, והשוק צריך הרבה יותר.

"לפי התחזיות שלנו, בשנה הקרובה השטחים יתמלאו ו-2012 תהיה שנת מפנה במחירים כלפי מעלה", אומר מוקמל. "הבעיה היא שיזמות משרדים נהפכה למסוכנת בישראל ובעולם, משום שיזם יודע מה מצב השוק כשהוא מתחיל לבנות, אך לא מה יהיה מצבו כשיסיים את הבנייה. בעיה נוספת שבה נתקלים היזמים היא בעיית מימון. כדי לממן עסקות מסוג זה, בנקים דורשים מקדם ביטחון של השכרות ומכירות מוקדמות. הדבר מביא לכך שמלבד חברות כמו אמות השקעות ובריטיש ישראל, שמעמידות את ההון העצמי שלהן כביטחון, אין רבים שיכולים לעמוד בזה. מספר היזמים פוחת והולך, ולכן אנחנו עדים כיום לתופעה ששבה לשוק אחרי שנים רבות - ארגון קבוצות רכישה למשרדים, כי כשלא בונים - אנשים בונים לעצמם".

**"המחירים יירדו"**

לעומת מוקמל, לדברי מנכ"ל קבוצת אספן נדל"ן, אילן גיפמן, כמות שטחי המשרדים הנבנית כעת ומתוכננת להיבנות בטווח הקרוב תספק שפע של שטחים להשכרה.

"נכון שההיצע ירד במאות אלפי מ"ר בשנתיים האחרונות, אך יש פוטנציאל למאות אלפי מ"ר נוספים שנמצאים כיום בשלבי בנייה ומאות אלפי מ"ר נוספים שנמצאים כרגע בתכנון באזור המרכז. אני מוטרד מכך ששטחים מניבים אלה עומדים להציף את השוק בעשר השנים הקרובות. הם נרחבים הרבה יותר ממה שאנחנו מכירים ויגרמו ללחץ על מחירי השכירות כלפי מטה".

| <b>תורמים במשך</b>          |          |
|-----------------------------|----------|
| ארנונה למשרדים למ"ר, בשקלים |          |
| תל אביב                     | 217-318* |
| רמת גן                      | 293      |
| הרצליה                      | 282      |
| בני ברק                     | 262      |
| פתח תקווה                   | 160      |
| ראש העין                    | 71.5     |

יליז אזורי הנטור

בין הפרויקטים שעליהם מדבר גיפמן, הנמצאים כבר בשלבי בנייה שונים ועתידיים להתאכלס במהלך השנה הקרובה, ניתן למצוא את מגדל אלקו במתחם אמפא ביזנס סנטר ברחוב יגאל אלון בתל אביב, הכולל 45 קומות ו-60 אלף מ"ר שטחי השכרה; מגדל אביב בשדרות רוטשילד בתל אביב, שיכלול 29 קומות ו-29 אלף מ"ר שטחי השכרה; ומגדל עתידיים הנמצא בשלב בנייה מתקדמים בשכונת רמת החי"ל בתל אביב, הכולל 40 קומות ו-65 אלף מ"ר.

בנוסף, במתחם הבורסה ברמת גן נבנה מגדל אולימפיה, הכולל 13 קומות ו-13 אלף מ"ר שטחי משרדים; ברחוב מנחם בגין בתל אביב עומדת להסתיים בנייתו של בית קרדן, הכולל 20 קומות ו-23 אלף מ"ר; ברחוב המסגר בתל אביב נבנה כיום מגדל עזורי כולל 20 קומות ו-30 אלף מ"ר; ואפריקה ישראל מוסיפה בימים אלה עשר קומות נוספות למגדל אפריקה ישראל ברחוב אחד העם בתל אביב, שיספקו גם הם עוד 8,000 מ"ר של שטחי משרדים.

לכל אלה סבור גיפמן שיש להוסיף פרויקטים שנמצאים כיום בתכנון מתקדם, כמו שני בניינים בני 30 קומות הכוללים 60 אלף מ"ר שתקים חברת גינדי החזקות בשיתוף האחים יגאל ומשה גינדי ברחוב הארבעה בתל אביב; מגדל משרדים של אמות השקעות במתחם הבורסה ברמת גן, הכולל 40 קומות; ופרויקט משרדים שמארגנת קבוצת הרכישה סופרין ברחוב החרש בתל אביב, בנוסף לפרויקט אחר שהקבוצה משווקת בשיתוף עם **תדהר** ברמת החי"ל.

לדברי גיפמן, אם נוסיף לכל הרשימה הזאת את המגה-פרויקט שמתכננת קבוצת בסר במתחם הארגז בציר יגאל אלון, הכולל 110 אלף מ"ר שטחי משרדים, נגיע לכך שהיצע שטחי המשרדים ינסוק כלפי מעלה. "בטווח הקצר מורגשת אווירה כלכלית חיובית שתתבטא בעלייה של 5% במחירי השכירות", אומר גיפמן. "אבל בטווח הארוך אני חושב שרמת המחירים תגיע להתייצבות, עם נטייה כלפי מטה. באחרונה חידשנו חוזה שכירות לשנתיים נוספות בבית רובינשטיין בתל אביב לפי מחיר של 78 שקל למ"ר. אחרי חמש שנים לא העלו לנו בשקל אחד את השכירות. אחרי המשבר המחירים

התייצבו עם נטייה כלפי מעלה, אך לא חזרו לאותן רמות ערב המשבר, והמשכיר רואה את המצב לנגד עיניו. כיום ההיצע לא מספיק ושוכרים מחליטים לחדש חוזים לתקופות יותר ארוכות".

### עלויות מחירים ברעננה ובהרצליה

לדברי מנכ"ל חברת אמות, אבי מוסלר, רוב המגדלים שהוזכרו יוקמו בפאתי תל אביב ולא במרכזה, ועיקר המחסור יירשם במרכזי העסקים הראשיים של תל אביב.

"נכון להיום מגדלי משרדים שקיימים בתל אביב לא מסוגלים לתת מענה לשטחים המבוקשים. שני המגדלים היחידים שנבנים ומשווקים ונמצאים בתפוסות יפות הם מגדל אלקו ובית קרדן", אומר מוסלר.

הדבר שעליו מסכימים כל היזמים הוא כי התקופה הנוכחית מתאפיינת בגידול בביקושים לשטחים ובעליית מחירים. "מורגשת התעוררת רבה בשוק בעיקר מצד חברות היי-טק", אומר סמנכ"ל קבוצת **תדהר** ומנהל הנכסים המניבים בחברה, שי גבעתי. "אנו נמצאים במשא ומתן מתקדם עם חברה שעוזבת את קיבוץ שפיים לשכור 2,000 מ"ר בנכס שאנו משווקים כיום ברעננה, במחירים שגבוהים ב-10%-5% מאלה שנרשמו בתחילת השנה. אם בתחילת 2010 סגרנו עסקות ברעננה סביב 64 שקל למ"ר, המחיר כיום נע סביב 67 שקל למ"ר".

גם בהרצליה נרשמת עליית מחיר בשוק המשרדים. "בעקבות המשבר, הרבה מאוד חברות עצרו בנייה ולא התחילו פרויקטים חדשים, והתוצאה היא שיש הרבה פחות היצע", אומרת שרון שופי, מנכ"לית חברת גב-ים. "בתקופה האחרונה הורגשה התאוששות וחברות חזרו לגייס עובדים וגם לתכנן תוכניות עתידיות להתרחבות. כעת הביקושים גדלים, ולכן אנו צופים שתהיה עלייה במחירים. בפרויקט מרכז גב-ים בהרצליה צפון השכרנו שטחים גדולים ללברות איי-בלאסטר ונגה תקשורת ב-65-75 שקל למ"ר ברמת גמר".

### מגדלים באוויר בנייני משרדים שיאוכלסו בשנתיים הקרובות

| הפרויקט             | החברה היזמית               | מיקום               | קומות | שטח*         |
|---------------------|----------------------------|---------------------|-------|--------------|
| מגדל עתיים          | אוניברסיטת ת"א ועיריית ת"א | רמת החי"ל בת"א      | 40    | 65 אלף מ"ר   |
| מגדל אלקו           | אמפא                       | ציר יגאל אלון בת"א  | 45    | 60 אלף מ"ר   |
| מגדל צ'מפיון מוטורס | צ'מפיון מוטורס             | בני ברק             | 40    | 50 אלף מ"ר   |
| בסר 3               | קבוצת בסר                  | בני ברק             | 35    | 40 אלף מ"ר   |
| עזורי אקו טאוור     | האחים עזורי                | רחוב המסגר בת"א     | 20    | 30 אלף מ"ר   |
| אביב ברוטשילד       | קבוצת אביב                 | שד' רוטשילד בת"א    | 29    | 29 אלף מ"ר   |
| בית קרדן            | קרדן נדל"ן                 | רחוב מנחם בגין בת"א | 20    | 23 אלף מ"ר   |
| מגדל קונקורד        | אפריקה ישראל               | בני ברק             | 19    | 20.5 אלף מ"ר |
| מגדל אולימפיה       | אולימפיה                   | מתחם הבורסה בר"ג    | 13    | 13 אלף מ"ר   |

\*ללא חנייה

לדברי מנכ"ל רד בינת נכסים, רונן איילון, אחת התופעות השליליות שאיפיינו את 2009 - שכירויות המשנה, תיעלם במהלך השנה הקרובה. "אנשים רואים את האופק ומרשים לעצמם לקחת שטחים יותר גדולים". גם גיפמן סבור כי התופעה תיעלם, ואומר כי "גם בתל אביב וגם במעגל השני שלה יש שיפור בחודשים האחרונים גם בתפוסה וגם במחיר, כאשר נרשמה עלייה של 6% בממוצע במחיר".

סמנכ"ל הכספים בקבוצת לווינשטין, יוסי צימר, מתאר עליית מחירים גבוהה יותר בלב תל אביב: "החל מסוף מארס אנו עדים לביקושים גבוהים למשרדים. במגדל לווינשטין ומגדל דיסקונט רמות המחירים עלו בסדר גודל של כ-40% לעומת 2009, ממחירים של 85-90 שקל למ"ר ל-120-130 שקל למ"ר, תלוי בגודל הנכס. כמו כן, אנו נמצאים במצב של 100% תפוסה, כאשר אשתקד היתה התפוסה במגדל לווינשטין 93%, וכרגע יש לנו רשימת המתנה. מגמה דומה ניתן לראות גם ביקנעם, שם השכרנו אשתקד שטחים ב-45 שקל למ"ר, וההשכרה האחרונה היתה ב-65 שקל למ"ר".