

# בזרים מגדלים באזור



אזור הבנייה במגדל הארבעה נתיב איגוד (צילום: מאור רובי)

**מחקר של מ.א.ג. נכסים צופה קיפאון בשוק המשרדים בסוף 2012, שיביא לירידת מחירים של 10%-15% • המנכ"ל והבעלים ג'קי מוקמל: "הבנייה נעשית תוך התעלמות מוחלטת מהמשבר הגלובלי"**

**מאת שלומית צור**

לסת מותשבר הגלובלי שמפיע בעיני השאר על חברות הייטק בינלאומיות, אשר להן המשקל הגדול ביותר בשוק המשרדים, הוא אומר: "ככל שהחברות הולו גדלות והופכות רב-לאומיות, הן מושפעות יותר ממגמות השוק הבני-לאומי ודורשות פחות ופחות שטחי משרדים".

לדברי מוקמל, 2010 ו-2011 היו שנים טובות לשוק המשרדים והתאפיינו במחירים גבוהים: משקיעים ריים ראו בישראל הזדמנות להשקעה, יזמים החלו לממש עתודות קרקע שברשותם ומינהל מקרקעי ישראל שיווק קרקע עת המיועדת למשרדים - כמו הקרקע במתחם דרום הקריה שרכשה קבוצת עזריאלי לפני חצי שנה ב-520 מיליון שקל. כל אלה תרמו להאצה בשוק המשרדים המניב בהתשעה.

מוקמל מצוין שכ-30% מהיקפי הבנייה נמצאים בעליות קבוצות רכישות, דבר שאף יחריף את הנעיה. "חברי קבוצות הרכישה יבקשו להשכיר את השטחיים במחירים נמוכים כדי למנוע מצב שיישארו ריקים, ולמעשה ימסכו את השוק כלפי מטה", הוא מועיד. "ב-2012 תהיה ההמתנות משמעותית במחירים,

תמשכר הפיננסי הפוקד מיינות רבות בעולם והבנייה המואצת של בנייני משרדים בישראל יביאו לקיפאון בשוק המשרדים ולירידת מחירים בסוף - 2012 בר עולה ממחקר שערכה בחודש האחרון חברה מ.א.ג. נכסים המתמחה בשיווק נדל"ן מניב.

במחקר נותרו הישוק שטחי המשרדים כיום, היקף הבנייה של שטחי משרדים בערים שונות בישראל הביקושים למשרדים. המבנה להבעלים של מ.א.ג. נכסים, הן חוד-משמעותיות. עורף היצע לצד ירידה בביקושים יביאו לירידת מחירים דרמי. לנדבין, העסקאות בשוק שטחי המשרדים בישראל מוטבמות בכ-250 אלף מ"ר בשנה, שכ-120 אלף מ"ר מהם מיועדים למשרדים חדשים, ואילו היקפי הבנייה כיום מתקרבים לחצי מיליון מ"ר עבור שטחי משרדים חדשים בשנה. בנוסף לכך, מוקמל צופה ירידה בביקושים לשוכיות כדור המגדלים שמתרוממים היום, מעריך מוקמל. "הבנייה נעשית תוך התעלמות מוח-

פיננסיים. גם במשבר הטאפ-פריים של 2008 ניצלו הבנקים ברוב המדינות מיקר. הבעיה היא שבמקופה שבין 2008 לזיום נסחר גם המדינות עצמן לתחילך משבר, והיום ניתן לראות כיצד כל המשברים במדינות השונות מתאגדים למשבר אחד כלכלי ומדיני שקשה את הפעילות העסקית בהמשך".

במגדלי הארבעה נתיב איגוד שמקיימם מה קבוצת חגיג וכפודיקט המשרדים שמקיימות ברמת החייל קבוצת הרכישה מופרץ וחברת תרתי.

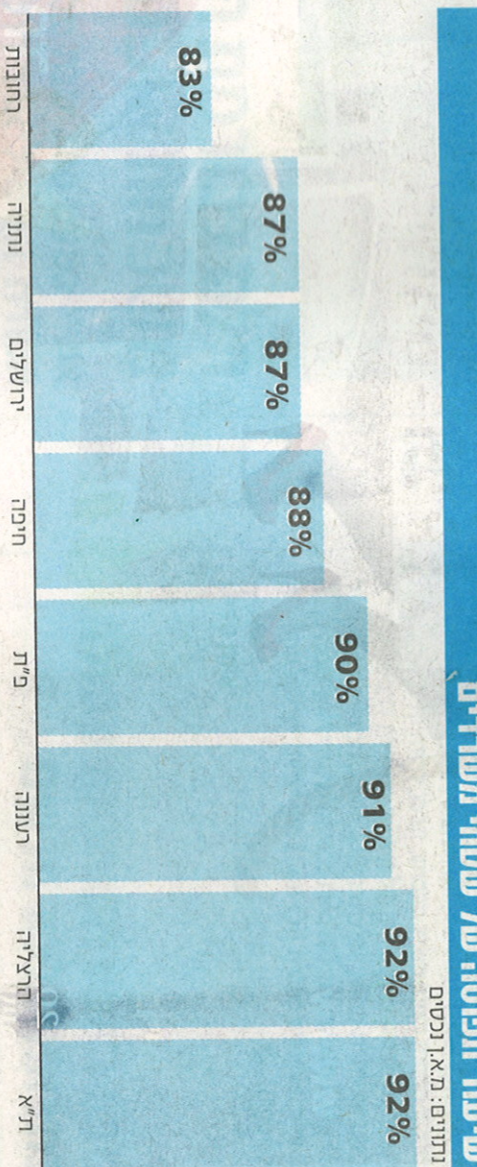
מוקמל מצוין כי מרכז העסקים החדש של בני ברק מרכז חלק ניכר מהבנייה, ואילו התשתיות באזור ככלל והתשתיות והתחבורתית בפרט אינו ערוכות להחיל את מספר העובדים שצפויים לאיש את שטחי המשרדים. כמו כן נבנים משרדים רבים ברמת החייל בתל-אביב, ברעננה, במתחם הכרסה ברמת גן, בהרצליה ובפנת תקווה.

להערכת מוקמל, רמי השכירות ומחירי רי הרכישה יורדו ב-10%-15%. מנגד הוא מצוין כי העובדה שהבנקים נר-תעיים ממיליון פרויקטים של נכסים מניבים ומבקשים הון עצמי של 60% עשויה ללמנו את המגמה בעתיד התי-חוק יותר.

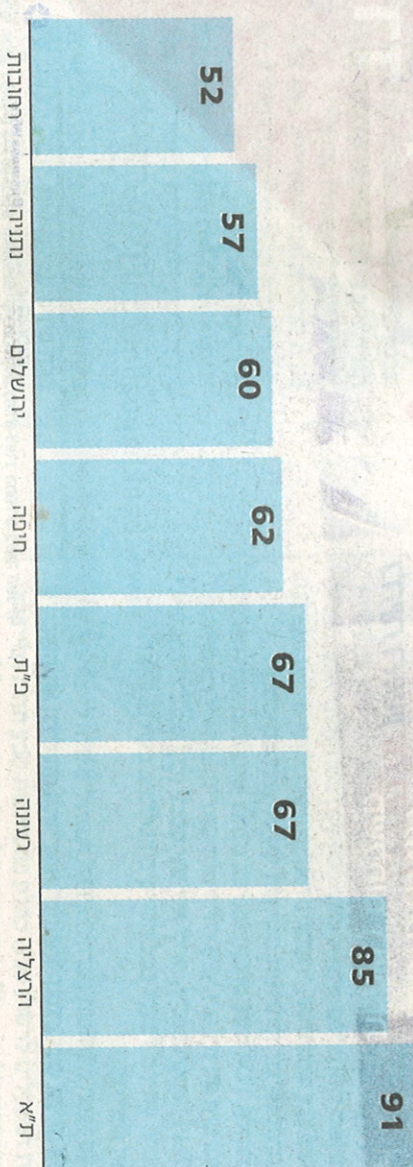
המבחן הגדול של שוק המשרדים בישראל יהיה לדעת מוקמל ב-2013. "מהמחקר עולה כי אם לא תהיה תפנית בשוק הגלובלי ולא תודגש התאוששות פיננסית נראה משבר לא קטן שיתחולל בשנים אלה. לדבריו, הועדוע בעתיד יהיה כה קשה, עד שיאפיל על המשברים שפקדו אותו בעשור החולף. ב-2000 התאפיינו המשבר בנרל"ן המניב בעיקר בהתפוצצות בועת ההייטק, כשתחבורת משרדים עזבו שטחי



ג'קי מוקמל



**דמי שיעור לת"ד משרדי (בדולרים) - המ 2011**



ג'קי מוקמל