

(צילום אילוסטריציה: אישולם ששוני)

משרדים במל אביב. תוקמל: יסר התחלות הבנייה סתמהחילות היום מוערות בכך 500 אלף מ"ר מרחובות ועוד נתניה\*

# התלילות עברו לעשירים

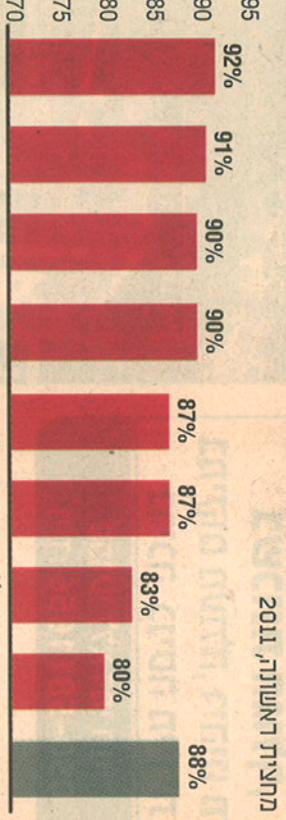
הצמיחה הכלכלית והבנייה הדלה בענף המשרדים לאורך השנים האחרונות נותנת אותותיהן במחירי המשרדים המצטט ככלי נאדף; ויחד עם זאת, הסקירה החצי-שנתית של מאגן נכסים מעידה על החמש מההיצע הגדול שייכנס לשוק בשנת 2013

## שוק המשרדים המקומי

שטח לעומת השנה שעברה	מחיר 1 2011	מחיר 2 2010	מחיר 1 2010	הסיטי בר"א (רוטשילד)
4.55%	115	112	110	מיתם המסגר
9.09%	60	57	55	מיתם בתי המשפט
1.90%	107	105	105	ציר מיתם בגין
3.33%	98	91	90	עזריאל
10.87%	102	95	92	דרך יגאל אלון
8.77%	62	59	57	מגדל אלקטרה
12.50%	90	85	80	רמת החייל
9.3%	82	82	75	הרצליה פיתוח
10.81%	82	82	74	ר"ג - בורסת היתומים
2.35%	87	87	85	בני ברק
2.99%	69	69	67	קרית אריה
4.48%	70	70	67	קרית מטלון
3.17%	65	65	63	נתניה
14.00%	57	57	50	רחובות
4.00%	52	52	50	רעננה
3.08%	67	67	65	כפר סבא
3.33%	62	62	60	הוד השרון
1.69%	60	60	59	איירפורט סיטי
3.64%	57	57	55	נס ציונה
10.00%	55	55	50	חולון
10.64%	52	52	47	ראשון לציון
12.50%	45	42	40	ראש העין
12.00%	56	55	50	חיפה
6.90%	62	61	58	יקנעם

מקור התמונים: מאגן נכסים

## תפוסה בשוק המשרדים



מקור התמונים: מאגן נכסים

בת"א ישנם אזורי משרדים בולטים שמציגים עליות מתונות יותר בין שתי תקופות אלה. הסיטי של ת"א (שדרות רוטשילד) רשם עלייה של 4.55% ל-1107 שקל למ"ר, בעוד מתחם בתי המשפט הציג עלייה שולית של 1.90% מ-107 ל-107 שקל למ"ר וציר מיתם בגין רשם עלייה של 3.33% מ-90 ל-93 שקל למ"ר. "פיתח תקוות ממצבת עצמה כאופציה חולה לגופים המעוניינים להיות מקומיים במרכז ראדף" מציין מוקמל, "הסנונית הראשונה הייתה חברת הביטוח מגדל. אולם גדולו של אזור התעשייה היצע הקרקעות העצום, היקף השטחים שטרם אוכלס והתיקה הנודת של שטחים המתוכננים להיבנות, יבטיחו לשיפורים יציבות מחירים בטווח הארוך".

המיקום היוקרתי ביותר בסקירה הוא מתחם הסיטי של ת"א (שדרות רוטשילד), עם רמי שבידות כסך 115 שקל למ"ר במחצית הראשונה של 2011, ואילו המיקום החול ביותר בסקירה הוא ראש העין, עם 45 שקל למ"ר במחצית שוה עתה הסתיימה.

כשני, כשהנרליץ' למגורים מתחיל לגמגם ולהציג התמננות בעליית מחירי הדיור, נראה שענף הנרליץ' למשרדים עולה שוב על הגל ונוב את הצינור מחדש. יזמים המזרימים ומתחילים הראשונה של 2011 הסתיימה בסימן עלייה בשיעור ממוצע של 7% ברמי השכירות למשרדים בהשוואה למחצית הראשונה אשתקד, כר עולה מסקירה הצי שנתית שערכה תכנת ייעוץ הנרליץ' מאגן נכסים, נציגתה הישראלית של חברת הייעוץ הבינלאומית CBRE. בהשוואה בין תקופות עוקבות נרשמה בסקירה מאגן עלייה של 1.65% בממוצע ברמי השכירות למשרדים בין המחצית השנייה של 2010 למחצית הראשונה של 2011, כשברוב המיזמים נרשמה יציבות לעומת גומת היציבה על הגדר בשוק המקומי, נראה שלפחות הנרליץ' למשרדים ניצב עם הפנים כלפי מעלה.

**איז פרויקטים**

"אזורי התעסוקה העיקריים של תל אביב תמשיכו במגמת הצמיחה שבאה לידי ביטוי בעלייה לקצות ברמי השכירות ובשיעור התפוסה האזורי, אמור מנכ"ל מאגן נכסים, ג'קי מוקמל, "במרכז תל אביב, כולל ציר מיתם בגין והאופיין בשוכרים מענפי הפיננסים, השירותים והמקצועות החיפשיים. נרשם מחסור בשטחי משרדים ברמה גבוהה. עם התיפוח במצב הכלכלי הישראלית במחצית השנייה של 2009, נבלמה מגמת פינוי השטחים על ידי השוכרים, והביקוש החזר בא לידי ביטוי בעליית מחירים ב-2010.

"מגמה זו התחזקה ב-2011 כשמוספר השטחים הפנויים צומצם. כיום אין שטחים פנויים בסדר גודל של אלפי מ"ר ולכן גוף גדול, שיושב על אלפי מ"ר בת"א ומעוניין לעבור לבניין אחר בעיר, מציג בבעיה עקב מיעוט פרויקטים זמינים לאבלום. יש לציין שמספר מגדלי המשרדים שנמצאים בשלבי בנייה בתל אביב צעום וכולל פרויקטים ברחוב המסגר ואקו טאוור של האחים עורדי, במחצית עתידית (מגדל של עתידים) ובשדרות רוטשילד (המגדל של קבוצת אביב). לצדם יש מספר קטן של פרויקטים שמכנים לאבלום ונמצאים בתהליך שיווק - כראש מגדל אלקטרה בדרך יגאל אלון ובית קרדן במיתם בגין".

מגמת עליית המחירים שאפיינה את המחצית הראשונה של 2011

