

# ב"יחד" נלך למשרד אחרי המלחמה

יוני 2024

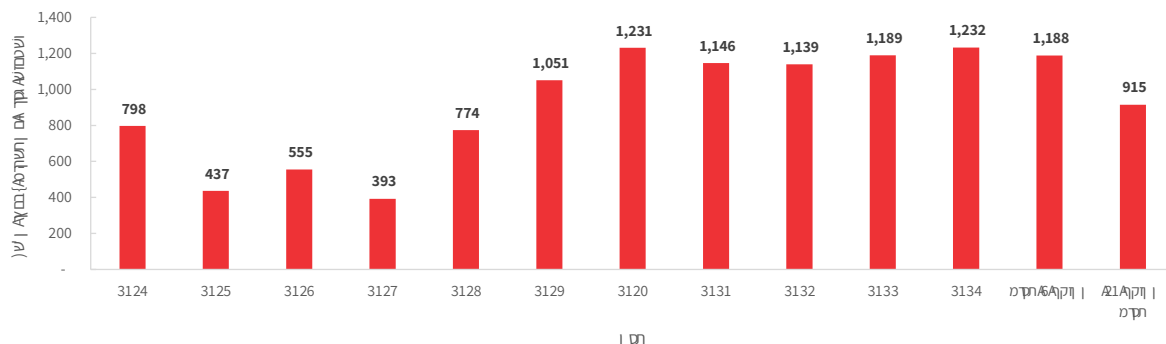
© כל הזכויות שמורות לחברת צ'מנסקי בן שחר ושות' בע"מ.  
כל שימוש ו/או התבססות על המידע הכלול בדו"ח זה ללא קבלת רשות  
מראש ובכתב מחברת צ'מנסקי בן שחר ושות' בע"מ, אסור בהחלט.

# צ'מנסקי בן שחר

## פתיח - בנו ובונים עתה הרבה יותר מבעבר שטחי משרדים בישראל. התהיה - כיצד משנים את פריסת שטחי המשרדים שיבנו?

עד היום, מרבית המשרדים נבנים במטרופולין תל אביב (מחוזות תל אביב + מרכז תופסים כ-70% מהשוק) והפער הולך וגדל על חשבון מחוזות חיפה, צפון ודרום (שחקנים "שוליים" בשוק - תופסים 6%-5% לכל היותר). ב-5 השנים האחרונות החלו במוצע לבנות כ-1,190 אלף מ"ר מדי שנה. השינוי - מחוז ירושלים גדל כבר לכ-12%, בין היתר כנגזר מתנופת הבנייה בכניסה לעיר ובהר חוצבים ומעשייה מקדמת עסקים של הנהלת העיר;

**תרשים: התחלת בנייה למשרדים בישראל בין השנים 2013-9.2023 (אלפי מ"ר, למ"ס)**



**מחירים** - שוק המשרדים לאורך ציר איילון מתאפיין בדמי שכירות גבוהים, אשר מנותקים מרמות המחירים בשוק של שאר המרחבים התפקודים שבשוק המשרדים. לאורך ציר איילון דמי השכירות החדושיים מגיעים עד לכ-150 ש"ח למ"ר. בערים שכנות לתל אביב, כגון חולון, פתח תקווה ובני ברק, דמי השכירות החדושיים הם כמחצית מכך ופחות. במחצית הראשונה של 2024 המחירים ירדו בחלק מתתי-המרחבים בעד 5% ביחס למחצית השנייה של שנת 2023. השיעור גבוה יותר היכן שמתקיימת תופעה של השכרות משנה בהיקפים גדולים. רמות המחירים "נשמרות" יחסית בעיקר לאור מנגנון ההצמדה למדד של דמי השכירות. גם דמי הניהול ה"מוצמדים" משקפים עליה רציפה לאורך זמן.

**מעבר לעבודה מהבית / היברידי** - משבר הקורונה שינה גם את שוק העבודה. בעבר, כרבע מהמועסקים במשרדים עבדו מהבית.

בשנה האחרונה שיעור זה הלך וקטן גם מרצון חלק מהעובדים להימצא בסביבה "חברתית" וגם מדרישות החברות/המעסיקים; **התמודדות עם ה"כאוס" התחברתי** - מערכות המתע"ן יאפשרו נגישות נוחה יותר לכיוון תל אביב ובכך יגדילו את הביקוש בה על פני יצירת מתחמים חדשים מחוצה לה. במרחבים בהם לא צפויה מערכות מתע"ן בטווח בינוני + מצויה אוכלוסייה חזקה המועסקת במשרדים (לדוגמה במרחב השרון) צפויים ביקושים בפארקי העסקים שבערים ובצמתים, לדוגמה: בפי-גלילות, ב"משולש" המקשר בין כפר סבא ורעננה ובמתחם ה-1,000;

להערכת **חברת צ'מנסקי בן שחר ושות'** צפוי: המשך ירידה בקצב הצמיחה במשק הישראלי (כמו שאנו חווים עתה ויתחזקו "אחרי המלחמה") וגידול משמעותי בעודפי ההיצע של השטחים המיועדים להשכרה, בין היתר, בעקבות בניית שטחי משרדים נוספים, יחולל המשך ירידה במחירי השכירות החדושיים וישפיעו על שווי המשרדים. השכרות משנה - במהלך השנה האחרונה וכתוצאה מעצירת

# צ'מנסקי בן שחר

ההתרחבות של חברות ואף קיטון במצבת העובדים, מול תחזיות להעדר צמיחה בהן, מחולל תת-שוק של השכרות משנה של שטחים ואף ב"מרחב הקורקינט". רובם במחירים נמוכים יותר ממחירי השוק. האטה בענף ההיי-טק בעולם ובארץ (וגם המלחמה עתה) תחולל קיטון בביקושים למשרדים ובפרט ברמות המחירים הנוכחיות שכבר ירדו בשנת 2023. הביקוש לשטחים גדולים קטן דרמטית בחצי השנה האחרונה. **שורה תחתונה - מתקיים וצפוי עודף היצע של שטחי משרדים שייבנו אל מול הביקוש הצפוי, אשר יובילו להמשך ההאטה והקיטון ברמת המחירים בשוק, בתרחיש בהם המשק העולמי ובפרט במשק הישראלי יחוו ירידה בקצב הצמיחה במשק והמשך המלחמה ואולי אך "החרמות" של ישראל בעולם, כולם ביחד ישפיעו לרעה על שוק המשרדים;**

**"כלכלת מיקום" - היכן בוחרים ו"פחות" בוחרים לשכור משרדים היום ובתמונה צופה פני עתיד.** "טעימות" על 3 תת-מרחבים תפקודיים שמסמנים את השונות:

**פתח-תקווה - קריית אריה** - (דמי שכירות חודשיים 55-65 ש"ל מ"ר ונמוכים יותר מוצעים להשכרה על ידי בעלי משרדים פרטיים) - בשנים האחרונות המתחם מתפתח במהירות, והופך מאזור תעשייה מסורתית למוקד משרדים משמעותי, הכולל חברות היי-טק וטכנולוגיה גדולות. עד לשנת 2025 יבקשו להתאכלס כ-230 אלף מ"ר שטחי משרדים נוספים בו. ביג מרכזי קניות הניחה אבן פינה לרובע העסקי שהיא מקימה פרויקט הכולל גם עד 250 אלף מ"ר של שטחי משרדים, מבנה אחד נרכש על ידי קבוצת פוקס. **רמת סיב** - (דמי שכירות חודשיים 55-65 ש"ל מ"ר ובירידה) - מרחב תעשייה ומשרדים מתפתח, אשר ממוקם מדרום לקריית אריה מדרום לציר ז'בוטינסקי. כ-200 אלף מ"ר שטחי משרדים אוכלסו בשנים 2022-2023;

**רעננה - צומת רעננה** - (דמי שכירות חודשיים 65-80 ש"ל מ"ר) צומת כבישים מרכזית במפגש בין כביש מספר 4 לכביש מספר 531, בין הערים רעננה וכפר סבא ובצמוד לתחנת רכבת כבדה. במתחם קיים מוקד משרדים משמעותי, אשר בימים אלה נמצא בתנופת פיתוח - 2 מבנים בשטח של כ-160 אלף מ"ר נמצאים בהליכי אכלוס. פרויקט גב ים ושופרסל בשטח של כ-40 אלף מ"ר בבנייה (יעוץ כלכלי לז'בוטינסקי בן שחר ושות') ו-20 אלף מ"ר נוספים בהליכי תכנון. מתחם הנהנה ממאפייני מיקום ומקום מיטביים ו"מנצח" את "שכניו". **קריית אתגרים** - (דמי שכירות חודשיים 60-75 ש"ל מ"ר) אזור תעשייה ומשרדים, ממותג, מצליח ומתפתח, אשר ממוקם בצפון רעננה וממערב לכביש מספר 4. בשנתיים האחרונות אוכלסו כ-140 אלף מ"ר ב-4 פרויקטים שונים, כולל בין היתר מעבר של חברת "אמדוקס" מצומת רעננה אליו. גם גב ים מאכלסת 2 מבנים בשטח כולל של כ-72 אלף מ"ר;

**דרום גוש דן - מתחם ה-1000 בראשון לציון** (דמי שכירות חודשיים 50-60 ש"ל מ"ר) - אזור משרדים ומסחר ועם מגורים גדול בסמוך לתחנת הרכבת משה דיין ולנתבי איילון. האזור נמצא בפיתוח, כאשר הצפי הוא המשך מעבר של חברות עסקיות-פיננסיות אל המתחם בנוסף לאכלוס הנהלת בנק דיסקונט, הנהלת הפניקס ואחרים. **המתחם מתקשה לייבא ולאכלס חברות היי-טק ומספר חברות**

# צ'מנסקי בן שחר

יזמיות מדווחות על קשיי אכלוס מבנים קיימים ושבבנייה. עד שנת 2025 צפויים להתאכלס עוד כ-450 אלף מ"ר של שטחי משרדים,

ביניהם בפרויקט משותף של אקרו, אשטרום והפניקס (למתחם זה יעצה צ'מנסקי בן שחר ושות');

**אזור התעשייה חולון - מרחב "הרוקמים"** (דמי שכירות חודשיים 55-65 ש"למ"ר) - אזור תעשייה ומשרדים מתפתח, בצפון-מזרח

חולון בסמוך לכבישים מספר 4 וכביש מספר 1. בשנים האחרונות המרחב עובר שינויים והופך למוקד משרדים משמעותי עם אכלוס

פרויקטים חדשים ומודרניים. ה"עוגן" של המרחב הוא פרויקט עזריאלי ה"גדול" - כ-100 אלף מ"ר. אמות בשותפות עם עיריית חולון

מתקשה לאכלס את מבנה המשרדים הבנוי. בשנתיים האחרונות אוכלסו כ-120 אלף מ"ר משרדים במתחם, ו-30 אלף מ"ר נוספים

נמצאים בהליכי תכנון. קבוצת מבנה מקדמת שיווק של מבנה ראשון של כ-13 אלף מ"ר מתוך זכויות כוללות של כ-100 אלף מ"ר;

## מה צפוי ב"תמונת העתיד"?

המשך ירידה בקצב הצמיחה במשק, גם כנגזר מהאטה בשוק ההיי-טק, מהמלחמה והמדיניות הכלכלית הכושלת של הממשלה

הנוכחית ישפיעו לרעה גם על שוק המשרדים מצד הביקוש. מצד ההיצע, גידול משמעותי בעודפים של שטחים המיועדים להשכרה

בתתי-מרחבים תפקודיים, בין היתר, בעקבות בניית שטחי משרדים נוספים יחוללו המשך ירידה במחירי השכירות החודשיים (גם

ב"מרחב הקורקינט" ושכבר ירדו בשנת 2023) וישפיעו על שווי המשרדים. מצב זה יחזק את המיקומים ה"חזקים" = תל אביב, רמת

גן, גבעתיים והרצלייה פיתוח ויחליש עוד יותר את הפריפריה של מדינת ישראל;