

עוללים לגובה

כלכלת ההייטק המשגשגת וטרנד חללי העבודה השיתופיים סיפקו בשנים האחרונות דלק לשוק הנדל"ן המשרדי במרכז הארץ • כעת, כאשר מגדלי משרדים ובנייה מעורבת של משרדים, עסקים ומגורים, צצים כמעט בכל מקום, עולות גם שאלות חדשות: היכן המחירים הנוחים ביותר? אילו אזורים יהפכו למרכזים העסקיים הבאים והאם כדאי להשקיע בנדל"ן משרדי?

רונית מורגנשטרן





מגדל הספירלה. יתנשא לגובה של
91 קומות • הדמייה: KPF

מגדלי ToHa. בנייה ירוקה בתקן
גבוה • צילום: דימיטרי ספקטור



בבנייה. בין השאר, מגדל הספירלה (המגדל הרביעי במתחם עזריאלי שיתנשא לגובה 91 קומות) ומגדלים בני 120 קומות במתחם הבורסה ו-100 קומות בצפון תל אביב.

כיאה למטרופולין מודרני, בעידן שבו עולה הצורך לצופף בנייה בצורה חכמה, במיוחד במרכז הארץ, רבים מהפרויקטים החדשים נבנים במודל של עירוב שימושים – קומות רבות של משרדים, שמעליהן קומות מגורים, וכן שטחי מלונאות ומסחר.

צחי סופרין, הבעלים של קבוצת סופרין העוסקת בייזום, ניהול והקמה של פרויקטים נדל"ניים מסביר:

«אתם גרים או עובדים באזור המרכז בשנים האחרונות, כנראה שלא יכולתם לפספס את יער מגדלי המשרדים הצומח לו בתל אביב ובסביבתה.

בין הפרויקטים הבולטים: מגדל עזריאלי שרונה על

61 קומותיו, (שכוללות שטח של 2,400 מ"ר כל אחת), מגדל אלקטרה הוותיק יותר ביגאל אלון, המתנשא לגובה 50 קומות, (ובו משרדי גוגל), וכן כמה פרויקטים

א



"פיתוחם של אזורי המע"ר (מרכזיים עסקיים ראשיים) החדשים של תל אביב לאורך ציר איילון מהווה דוגמה בולטת לציפוף חכם באזורי הביקוש. כבר היום ניתן לראות לאורך הציר מגדלים חדשים שקמו במע"ר הצפוני, כמו פרויקט WE, פרויקט מידטאון ועוד. המגמה של עירוב שימושים נמשכת בעבר המזרחי של ציר איילון, שם מקודמים מגדלים חדשים בעירוב שימושים כמו East&, מגדלי טרה ומגדלי ToHa. בעוד 20 שנה יגשים מתחם זה את החזון האורבני של תל אביב, שבו יתפקד עירוב שימושים של מגורים, מסחר ותעסוקה בסנכרון גבוה."

מגדלי ToHa של אמות השקעות וגב ים, במפגש הרחובות דרך השלום, יגאל אלון ותוצרת הארץ, הם זוג מגדלי משרדים. האחד בן 29 קומות בשלב מתקדם, והשני מתוכנן להתנשא לגובה של 63 קומות; פרויקט East& הוא מתחם מעורב שימושים של מגורים, תעסוקה ומסחר בעבר המזרחי של נתיבי איילון. המתחם יכלול שני מגדלים שיתנשאו לגובה של 40 ו-33 קומות, ומוקמים בשותפות של חמש חברות מובילות: קבוצת סופרין, קבוצת וייס, GF נדל"ן, בולטהאופ השקעות וריבוע כחול נדל"ן. גם נצבא, שעד כה עסקה בתל אביב בבניית בנייני משרדים (מגדל נצבא ביצחק שדה, בית ישראל) מתכננת הקמת מגדל משרדים ומגורים בן 67 קומות באזור המע"ר הצפוני, ליד רכבת ארלוזורוב.

מחפשים איכות חיים

לדברי אורן גלזר, מנהל החטיבה המסחרית הארצית באנגלו-סכסון ומנכ"ל משותף באנגלו סכסון תל אביב, "שני קטרים מושכים היום קדימה את שוק המשרדים בתל אביב. הקטר הראשון הוא ההייטק – חברות ענק שבאות לתל אביב, או חברות שמתרחבות או מתחילות מאפס כמו אמזון למשל, שנכנסו ב־25 אלף מ"ר בעזריאלי שרונה, פייסבוק עם 15 אלף מ"ר בעזריאלי שרונה, גוגל, שממשיכה לגדול במגדלי אלקטרה ועוד חברות גדולות וטובות. זה הקטר המרכזי."

הקטר השני, לדבריו, הן חברות החללים השיתופיים, דוגמת WeWork, ריג'ס, מיינדספייס ואחרות, ששכרו עשרות אלפי מטרים בשנים האחרונות בשוק המשרדים – החל בחצי קומה ועד 18 אלף מ"ר שלקחה WeWork במגדל ToHa.

המחירים במגדלים החדשים נעים בין 120-140 שקל למ"ר ברוטו, לפני דמי ניהול. דמי הניהול נעים סביב 22-25 שקל למ"ר.

מה מצדיק את המחירים האלה?

גלזר: "שילוב של תחרות על השוכרים, וחברות הייטק גדולות, שמבקשות להעניק לעובדים שלהן איכות חיים גבוהה. זה מתחיל מחניון אופניים וקורקינטים, שרבים מהעובדים הצעירים מגיעים איתם, מלתחות ומקלחות, חדרי כושר לעובדים ועוד פינוקים. וזה ממשיך בנייה ירוקה בתקן גבוה, כמו במגדל ToHa למשל, אך לא רק, עם מערכת מיזוג והחלפת חמצן ברמה הכי גבוהה, שמונעת עייפות ומעלה את איכות החיים והתפוקה של העובדים."

מערכות לשמירת אנרגיה, להגנה מפני השמש –



אורן גלזר,
אנגלו-סכסון:
"חברות
הייטק גדולות
מבקשות
להעניק
לעובדים
שלהן איכות
חיים גבוהה.
זה מתחיל
מחניון
אופניים
וקורקינטים,
שרבים
מהעובדים
הצעירים
מגיעים איתם,
מלתחות,
ומקלחות,
חדרי כושר
לעובדים ועוד
פינוקים"

גדול ומבוקש עם מחירים נוחים יותר מאשר באזור הבורסה ותל אביב. אפריקה ישראל בנתה שם את מגדל העסקים אפי קונקורד המתנשא לגובה של 19 קומות וכולל שטח של כ-23 אלף מ"ר של משרדים להשכרה. מחיר השכירות ממוצע הוא 70 שקל למ"ר מעטפת.

אך הפרויקט הגדול והמשמעותי ביותר מוקם כיום בראשון לציון – מתחם ה-1000. מדובר על מתחם במערב העיר שיכלול, כ-5,400 יחידות דיור, שטח עצום של 1.75 מיליון מ"ר משרדים ועוד כ-160 אלף מ"ר מסחר ומלונאות.

חברת פרשקובסקי בונה במתחם שני מגדלים בני 22 קומות. על האמון שניתן למתחם מעידה ההשקעה של חברת הביטוח מגדל, שרכשה 50% מהפרויקט תמורת 300 מיליון שקל, כנכס מניב עבור עמיתה.

לדברי חיים קראדי, מנכ"ל פרשקובסקי, הקרבה לצירי התחבורה המרכזיים (נתיבי איילון, כביש 431, הרכבת והרכבת קלה שבדרך) וכן האפשרות למצוא בו שטחים גדולים של עשרות אלפי מ"ר לגוף אחד, הם יתרונות בולטים של המתחם.

בנק דיסקונט, למשל, צפוי לבנות שם קמפוס ענק על פני 21 דונם, שיאכלס את יחידות המטה של כל קבוצת דיסקונט. בימים אלה מתקיים מכרז לרכישת קרקע בשטח 350 אלף מ"ר, שהעירייה מייצרת לגופים פיננסיים. לדברי קראדי, חברת הפניקים מתמודדת במכרז על כ-70 אלף מ"ר.

עוד מוסיף קראדי, כי עיריית ראש"צ מייצרת חלק נרחב מהמתחם לחברות הייטק ועבורן היא הווילא את הארנונה ל-8 שקלים למ"ר בלבד.

משרד להשקעה

לאור התשואה המרדשית בשוק הנדל"ן למגורים, המחירים שרק עולים, יחד עם הרגולציה והמיסוי המכבידים בשוק הנדל"ן למגורים, הפך בשנים האחרונות הנדל"ן המשרדי לאופציה חליפית למשקיעי נדל"ן קטנים. התשואה המובטחת, אם להאמין לפרסומים, עומדת על 7%.

שמאי המקרקעין גיל מעין, העומד בראש חברת הניהול והאחזקה מיקדן המטפלת בכ-2 מיליון מ"ר נכסים בפריסה ארצית, אומר כי "יש לא מעט פרויקטים מחוץ לתל אביב. אלו פרויקטים מוכוונים לקוחות כמו משקיעים פרטיים או קבוצות רכישה, המעוניינים יותר בשטחים קטנים".

התחום הזה פורה בערי הלוויין של תל אביב ופחות בתל אביב עצמה. קבוצת יובלים, כבעלות היוזם איציק ברוך למשל, מקימה בפארק המדע בנס ציונה קמפוס משרדים ומסחר על שטח של 12.5 דונם והוא

תריסים שנעים בהתאם לכיוון השמש, מה ששומר על מקסימום אור טבעי מבלי לחמם את החלל – זה היסכון בחשמל, שחוזר לחברה".

ומהו אזור המשרדים הבא בתל אביב? לדברי גלזר מדובר במע"ר צפון, מעזריאלי צפונה, עד לרכבת ארלוזורוב – מיד טאון, מגדל ווי, מגדלי רסיטל וכן הלאה.

מתחם נוסף הוא מתחם חסן ערפה, המסגר יצחק שדה – קרקע של עשרות דונמים של פחונים ומוסכים בעבר, שלעירייה לקח זמן לפנות אותם. התכנית היא לבנות שם 14 מגדלים ובמרכז פארק גדול. חלק מהמגדלים עם עירוב שימושים – משרדים, מגורים ומלונאות, וחלק רק משרדים. קבוצת אקרו בונה שם שני מגדלים, שאחד מהם רק למשרדים והשני מעורב.

לא רק תל אביב

לא רק בתל אביב מורגשת התכונה. גם הרצליה פיתוח ורעננה הנהנות משוק משרדים מפותח ומבוקש. אך בשנים האחרונות צומחים במעגל השני של תל אביב, מעבר לשתי ערים אלה, מרכזי תעסוקה ומסחר חדשים. יש לכך מספר סיבות, החל ברצון של אנשים לעבוד בקרבת הבית ולא לבלות זמן רב בפקקים, דרך ביקוש מצד לקוחות קטנים שאינם צריכים חללים גדולים והעלויות במרכז תל אביב יקרות עבורם, ועד עסקים שמצאו עצמם מחפשים משרד לאור הריסתם של בנייני מסחר ותיקים בתל אביב באזורי המלאכה הישנים.

אמנם הרשויות המקומיות בערי הלוויין של תל אביב עוד לא מתירות מגדלים בגבהים הנראים בה, אך גם בערים אלו דוגמת ראשון לציון, חולון (בשתי הערים בנתה קבוצת עזריאלי מתחמים מפוארים), רחובות, פתח תקווה, ראש העין וכפר סבא, מתפתחים מרכזי משרדים מודרניים ומבוקשים.

בפתח תקווה, למשל, מימשה לאחרונה קבוצת רכישה שארגנו הקבוצות סופרין ווייס אופציה לרכישת מגרש המיועד להקמת מגדל משרדים ברחוב בזל באזור התעשייה קריית אריה, תמורת 65 מיליון שקל. במקום יוקם מגדל משרדים בן 27 קומות ו-40 אלף מ"ר עם שטחי מסחר בקומת הקרקע.

בהור השרון רכשה קבוצת ביג מרכזי קניות שבשליטת האחים נפתלי, יחד עם קבוצת וייס וקבוצת סופרין, קרקע להקמת מגדל משרדים חדש במתחם אזור התעשייה. המגרש בו זכתה השותפות החדשה צמוד למגרש בן כ-10 דונם, שעליו מקימות בימים אלה הקבוצות וייס וסופרין את פרויקט "מיילסטון" – שני מגדלי משרדים נוספים בני 10 קומות כל אחד. גם BBC בסמוך לקניון איילון הפך למוקד משרדים

**איציק ברוך,
יובלים:
"אני מאמין
גדול בשוק
המשרדים
למכירה.
במשרדים
הקטנים,
שיעורי
התשואה
אטרקטיביים
- העלות פר
מטר יחסית
גבוהה,
אבל העלות
האבסולוטית
נמוכה.
תמורת 500
אלף שקל,
אפשר לרכוש
משרד"**

עזראלי שרונה. לאמזון
ולפייסבוק משרדים
בפרויקט צילום: עמית גורן

מצפה לרכישות של יזמים. "אני מאמין גדול בשוק המשרדים למכירה", הוא אומר. "במשרדים הקטנים, שיעורי התשואה אטרקטיביים – העלות פר מטר יחסית גבוהה, אבל העלות האבסולוטית נמוכה. תמורת 500 אלף שקל, אפשר לרכוש משרד. בפארק המדע בנס ציונה מחירי ההשכרה המקובלים למשרדים בשטח קטן עומדים על כ-65 שקל למ"ר, ובתחשיב זה, התשואה המתקבלת מהשקעה במשרד עומדת על כ-7%".

גם אלדד השקעות מקבוצת אלדר מארגנת ומנהלת קבוצות רכישה לפרויקטים גדולים. לאחרונה השלימה את שיווק ומימוש הקרקע של בניין המשרדים NEXT בחולון, עם שטחים של 6,100 מ"ר. בהמשך ל-NEXT, היא עומדת להקים מגדל משרדים נוסף של 22 קומות ובו 30 אלף מ"ר משרדים.

לדברי עמיר שאלתיאל מנכ"ל אלדר, כמחצית מחברי קבוצת הרכישה של NEXT רכשו שטחי משרדים בבניין בשטח של 100 מ"ר או יותר, בסכום של מיליון שקל ומעלה.

אבל לא כל הגורמים בשוק מתלהבים כל כך מהמגמה הזו. אורן גלזר, למשל, מאנגלו סכסון, חושב שפתרון קבוצות הרכישה אינו אידיאלי בלשון המעטה.

"אם קומה סטנדרטית של 1,200 מ"ר מחולקת למשרדים של 20 מ"ר, שזה כ-60 משרדים, אז אתה אחד מתוך 60 בקומה אחת מתוך 20-30 קומות. אם הקונספט ייכשל, היכולת שלך לעשות איזשהו שינוי, להתאגר כדי להשכיר את הקומה או חצי קומה לשוכר אחד חזק, כמעט ולא קיימת. גם המחירים בהם נמכרים שטחי המשרדים הם מאוד גבוהים – אתה משלם מחיר גבוה פר מטר, כי מדובר בשטח קטן. יחס הברוטו נטו הוא גבוה, וכשאתה קונה 20 מ"ר משרד, הנטו הוא 10-12 מ"ר בלבד, כי יש חללים משותפים ויש מסדרונות בקומה, אולי מטבח משותף, חדר ישיבות משותף, אבל בסופו של דבר כשאתה יושב עם הלקוח שרוצה לשכור, אתה תשכיר לו 10-12 מ"ר משרד, כשיש עוד 59 יחידות כמו שלך בקומה. זה מאוד לא מומלץ ואפילו מסוכן – חלק מהחברות גם מציגות נתונים מטעים ותשואות פנטזיונריות, שלא עומדות במציאות".

דו"ח של מחלקת המחקר של קבוצת הנדל"ן נתי"מ, מחזק את עמדתו של גלזר. לפי הדו"ח, בעקבות ריבוי שטחי משרדים שנרכשו על ידי קבוצות רכישה, צפוי גידול בהיצע של שטחי משרדים קטנים (עד כ-300 מ"ר), הן למכירה והן להשכרה. זה יוביל לירידה בדמי השכירות ובמחירי המשרדים באזור גוש דן, ובעיקר במגדלי משרדים שנמצאים בבעלות מספר רב של משקיעים.

כך או כך, נראה כי שוק הנדל"ן המשרדי נמצא

בפריחה ומגדיל את האפשרויות העומדות כיום בפני חברות גדולות ובעלי עסקים. מי שירוויח ככל הנראה הם העובדים שיזכו לתנאי עבודה טובים ואיכותיים יותר, תוך היחלצות, לפחות חלקית, מהפקקים אל מרכז תל אביב. ואולי, המגמה החדשה הזו עומדת לייצר לנו בעיות תחבורה חדשות. השנים הקרובות יגידו. ①