

15.7x31.15	1	עמוד 27	כלכליסט - כותרת	24/12/2015	51071363-6
הרצליה העיר - 604					

מרכז העיר נשאר מאחור

מחירי המשרדים החדשים בהרצליה פיתוח עקפו את המחירים בתל אביב

ההיצע בהרצליה הצטמצם בעקבות כניסתן של ענקיות כמו אפל ווריינט ומחירי המשרדים זינקו ב-13% בתוך חצי שנה. בענף טוענים כי מדובר במצב לא שגרתי שבהכרח יתקן את עצמו בתקופה הקרובה



בניין משרדים בהרצליה פיתוח. אווירה עסקית חיובית צילום: יערי הרפז

98

שקל למ"ר

מחיר השכירות הממוצע למשרד חדש בהרצליה

93

שקל למ"ר

מחיר השכירות הממוצע למשרד במרכז תל אביב

75

שקל למ"ר

מחיר השכירות הממוצע למשרד ברמת החייל

הביקוש בתל אביב. "לא ייתכן שהמחירים בעיר שדה יהיו יקרים יותר מגורדי השחקים היוקרתיים ביותר בתל אביב וגוש דן. על כן ירידת המחירים בהרצליה תהיה בלתי נמנעת. להערכתנו, כבר במהלך החודשים הקרובים נראה יותר ויותר גופים גלויי בליים שינועו אל מרכז העסקים הראשי בסביבת תל אביב או אל שכונת תיה של הרצליה, הזולות ממנה בכ-30% ויותר", אומר בלומנטל.

רמת החייל מדשדשת

בניגוד להצלחה של הרצליה, אזור רמת החייל בתל אביב מתאפיין לא-חרונה דווקא בריבוי שטחי משרדים ריקים. מחיר השכירות הממוצע באזור נע סביב 75 שקל למ"ר ברמת גמר, אך האזור חווה לא מעט אתגרים בשנים האחרונות בעקבות בניית מגדל עתידיים, שעמד ריק במשך תקופה ארוכה עד שהושכר לכלל ביטוח, ועזיבה של חברות הייטק גדולות דוגמת קומברס, BMC, רד בינת ואלוריון. "רוב השטחים שהתפנו נתפסו על ידי חברות קטנות. השטחים מתמלאים, אבל זה לוקח זמן. שיעורי התפוסה ירדו מ-95% לאזור ה-90%, והשטחים הפנויים ברובם מפוזרים. לכן כשמגיעות חברות גדולות שמחפשות שטחים גדולים, אין מה להציע להן", אומר פוקס.

דווח לוי

מחירי שכירות המשרדים של הרצליה קפצו בחצי השנה האחרונה בשיעור של כ-13% ועקפו לראשונה את המחירים בתל אביב – כך עולה מנתוני חברת ייעוץ הנדל"ן אינטר ישראל מקבוצת Cushman & Wakefield הבינלאומית. מחירי השכירות הממוצעים עבור משרדים ברמת גמר בהרצליה עלו מ-91 שקל למ"ר במחצית הראשונה של השנה ל-98 שקל למ"ר כיום. זאת בהשוואה למחיר ממוצע של 93 שקל למ"ר ברמת גמר במרכז תל אביב.

הרכבת הקלה אשמה

לשם המחשה, מגדל יוקרתי שמשווק בימים אלה במרכז תל אביב מוצע להשכרה במחירים של כ-80 שקל למ"ר ברמת מעטפת (כ-100 שקל למ"ר גמר), כאשר בהרצליה הושכרה בבניין החדש של אקרו וקנדה חצי קומה של כ-659 מ"ר במחיר של 85 שקל למ"ר ברמת המעטפת. בענף הנדל"ן מתקשים לספק הסבר חד-משמעי לעלייה המשמעותית, אך מייחסים אותה בין היתר לכך שגופים גדולים שכרו בבת אחת שטחים נרחבים באזור והותירו היצע מצומצם, ולעבודות הרכבת הקלה בתל אביב שמעוררות חשש לפגיעה בעסקים באזורן. "זו תקופה ארוכה שהרצליה עולה יפה. זה לא מתחבר לשכל הפשוט שברבעון הנוכחי נשפכו לשוק המקומי מי הכי הרבה מ"ר מאי פעם והמחיר עלה יותר מאי פעם. בסך הכל מדובר בכ-50 אלף מ"ר, ובהם הבניין של ויתניה-פרדקו שאוכלס ברובו על ידי חברת ורינט, בניין גב"ים החדש המורכב ברובו לאפל, הבניין של אקרו נדל"ן וקנדה ישראל ובניינים נוספים. אלה פרויקטים שכאשר הם יצאו לדרך הרבה אמרו איך לזיזים לא כואבת הבטן מחשש, ולכן התוצאה מאוד פתיעה", מסביר יורם בלומנטל, סמנכ"ל משותף באינטר נכסים.

ההסבר, לדבריו, נובע מהאווירה העסקית. "שוק הנדל"ן העסקי היוקרתי מוביל בסופו של דבר להצלחה או לכישלון בהתאם לאווירה העסקית הכללית. אם היא מאוד חיובית הפרויקטים האלה יצליחו, ואם הם ייכנסו באווירה שלילית הם ייכשלו. מה שמכריע את

ההצלחה הוא העיתוי". לדברי אלעד פוקס, מנכ"ל משותף של אינטר דקס נדל"ן המתמחה בשיווק משרדים, מדובר בצירוף מקרים שבמסגרתו שווקו כמה בניינים לחברות גדולות כמו אפל ווריינט במחירים סבירים של 60-65 שקל למ"ר מעטפת, כך שלא נותר הרבה היצע. בניין של אקרו נדל"ן ופאנגאיה נהנה מביקוש שים גבוהים וממחירים של 80-88 שקל למ"ר מעטפת. "זה מחיר לא

סטנדרטי, אבל חשוב לזכור

שמדובר במקרה הטוב באלפים בודדים של מ"ר. מאחר שכעת אין בנייה חדשה בהרצליה פיתוח, אז כל עוד יישמר הפער העצום בין הביקוש להיצע אני מניח שזה יעלה", אומר פוקס, ומוסיף כי הוא מעריך שלעבודות הרכבת הקלה בהחלט יש השפעה על כך: "תל אביב בעייתית עכשיו בגלל הרכבת, פחות רואים את זה בשטחים של יד שנייה ויותר בחדשים, אבל זה מושך גם את שוק היד שנייה למעלה. בכל מקרה צריך לזכור שחברות שהחזיקו אלפי מ"ר כבר יצאו ממרכז תל אביב".

עם זאת, באינטר מודגשים שרמת הביקושים למשרדים באיכות גבוהה בתל אביב לא השתנתה בחודשים האחרונים, בין היתר בגלל מעברם של מרכזי מחקר ופיתוח בינלאומיים כמו פייסבוק, AVG ו-Wix למרכז העיר. על כן ההערכה היא שהעליות בהרצליה אינן באות על חשבון